

Sygn. akt: I Ns 177/16

POSTANOWIENIE

Dnia 12 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Garwolinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Michał Przeworski

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Makulec

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2016 r. w Garwolinie na rozprawie

sprawy z wniosku T. J.

z udziałem T. K., J. K., W. F., Skarbu Państwa - Starosty Powiatu (...), M. K., K. K., G. G., Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe z siedzibą w M., B. G., D. K.

o stwierdzenie zasiedzenie nieruchomości położonej w M. oznaczonej ewidencyjnym numerami działek (...) o pow. 2,14ha, (...) o pow. 0,05ha.

postanawia:

I stwierdzić, że T. J. s. J. i M. nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2014r., własność nieruchomości położonej w M. oznaczonej ewidencyjnym numerem działki (...) o pow. 2,14ha. ujętej na mapie ewidencyjnej Starostwa Powiatowego w G. nr (...) -37/11,

II w pozostałej części wiosek oddalić,

III kosztami postępowania obciążyć zainteresowanych do wysokości poniesionych wydatków.

Sygn. akt I Ns 177/16

UZASADNIENIE

T. J. wnioskiem, który wpłynął w dniu 25.02.2016r. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości o nr ew. działek (...) położonej w M.. W uzasadnieniu wniosku w/w wskazał, iż od 1983r. uiszczal należności publiczno-prawne od przedmiotowych nieruchomości.

Uczestnik W. F. przyłączył się do wniosku.

Uczestnik Skarb Państwa – Starosta Powiatu (...) wniósł o oddalenie wniosku.

Pozostali uczestnicy postępowania nie zajęli stanowiska odnośnie wniosku.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

(...) o nr ew. działek (...) o pow. 0,05ha i (...) o pow. 2,14ha położona w M. stanowiła własność H. Z.. W/w nabyła własność nieruchomości w drodze zasiedzenia przy czym była to część składowa gospodarstwa rolnego jej rodziców A. i M. J.. Działka nr ew. (...) była wówczas użytkowana jako pastwisko zaś działka nr ew. (...) stanowiła grunt leśny. Postanowieniem z dnia 19.01.1981r. Sąd Rejonowy w Garwolinie w sprawie Ns 842/80 stwierdził, iż H. Z. nabyła w drodze zasiedzenia własność w/w nieruchomości w 1968r. (akta Ns 842/80).

H. Z. zmarła dnia 24.03.1982r. pozostawiając jako jedyne spadkobiercę syna R. Z. (postanowienie z dnia 14.01.2016r. I Ns 949/15). R. Z. zmarł dnia 3.09.1987r. (odpis skrócony aktu zgonu akta I Ns 949/15). R. Z. zmarł jako bezdzietny kawaler. Jego rodzice zmarli przed nim, nie posiadał rodzeństwa tym samym jego spadkobiercą ustawowym jest Skarb Państwa (zapewnienie spadkowe akta I Ns 949/15).

Po śmierci H. Z. w 1982r. powyższe działki były nieużytkowane i nie były w posiadaniu jej syna R. Z.. W 1983r. Urząd Gminy w M. ustalając adres zamieszkania T. J. zaczął przysyłać mu nakazy podatkowe za obie w/w działki. T. J. jest synem zmarłego J. J. (2) tj. brata H. Z.. Na 1983r. jak i obecnie zamieszkuje on w L. (zeznania wnioskodawcy k. 43-43v, 75v).

Wnioskodawca od 1983r. rozpoczął uiszczanie należności podatkowych za w/w działki i ma to miejsce do chwili obecnej. Wnioskodawca w tym okresie nie był na działce nr ew. (...) o pow. 0,05ha i nie znał jej położenia. Jednocześnie co rocznie przyjeżdżał do M. i przychodzi na działkę leśną nr ew. (...). Sprawdzał wówczas stan tej działki i ewentualnie pojawienie powalonych drzew. W sytuacjach gdy takiego drzewa znajdowały się na działce za jego zgodą okoliczni mieszkańcy usuwali te drzewa (zeznania wnioskodawcy k. 43-43v, 75v, pismo Wójta Gminy M. z dnia 21.10.2015r. k. 14, , decyzje o wymiarze podatku oraz dowody wpłat k. 20, 47-52,81-103, pismo Wójta Gminy M. z dnia 21.11.2016r. k. 80).

W 1984r. wnioskodawca na podstawie dokumentów z rejestru gruntów ustalił dane właściciela działki sąsiedniej tj. W. F.. Wnioskodawca zwrócił się do w/w o wskazanie mu dokładnego położenia działki leśnej. Wnioskodawca i W. F. w trakcie tego spotkania ustalili pomiędzy sobą zgodnie przebieg granicy montując cztery słupki oraz wykonując przecinkę na odległości około jednego kilometra (zeznania wnioskodawcy k. 43-43v, 75v, zeznania W. F. k. 75-75v, zdjęcia k. 74).

W dalszym okresie czasu wnioskodawca nadal uiszczał należności podatkowe za obie działki przy czym kontaktował się też telefonicznie z W. F. pytając o stan działki leśnej w szczególności dotyczyło to ewentualnej kradzieży drzew (zeznania W. F. k. 75-75v).

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie daje podstawy do przyjęcia, iż wnioskodawca nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2014r, własność nieruchomości położonej w M. o nr ew. działki (...) o pow. 2,14ha. W pozostałej części wniosek podlegał oddaleniu.

Zgodnie z treścią art. 172 §1 kc posiadacz nieruchomości, który nie jest jej właścicielem, nabywa jej własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie przez określony czas jako posiadacz samoistny. Wynika z tego, że jedną z przesłanek nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia stanowi nieprzerwane samoistne posiadanie nieruchomości. Drugą obok samoistnego posiadania przesłanką nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest upływ czasu. Aktualnie nabycie prawa własności nieruchomości następuje po upływie dwudziestu lub trzydziestu lat od uzyskania posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Długość terminu zasiedzenia jest uzależniona od tego czy w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie posiadacz był w dobrej czy też w złej wierze. Definicja posiadania zawarta została w art. 336 kc i wyróżnia dwa rodzaje posiadania: samoistne i zależne. Posiadanie samoistne zwane także właścicielskim, charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony (orz. SN z 7 maja 1986 r., III CRN 60/86, OSNCP 9/87, poz. 138).Tylko ten kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie (cum animo rem sibi habendi), jest jej posiadaczem samoistnym.

Zdaniem Sądu wnioskodawcę należy uznać za posiadacza samoistnego w zakresie działki leśnej. Jak wynika z zeznań W. F. do 1982r. tj. śmierci H. Z. to ona użytkowała w/w działkę będącej jej właścicielką. Po jej śmierci działki tej nie użytkowała jej jedyny syn R. Z. co potwierdza nie tylko wnioskodawca ale również W. F..

Jednocześnie od 1983r. wnioskodawca zaczął uiszczać należności podatkowe m.in. od tej działki. Oczywiście powyższe wynika z treści jego zeznań oraz złożonej dokumentacji. W piśmie Wójta Gminy M. z dnia 21.10.2015r. (k. 14)

wskazano, iż wnioskodawca uiszcza podatki od 1983r. jednakże w piśmie Wójta Gminy M. z dnia 21.11.2016r. (k. 80) sporządzonym na wniosek Sądu podano, iż wnioskodawca takie należności uiszczał od 1993r. do chwili obecnej bowiem za okres od 1983r. do 1992r. brak jest dokumentacji. Oczywistym jest, iż taka dokumentacja nie jest przechowywana przez tak długi okres aby było możliwe jej przedstawienie za okres od 1983r. Jednakże nie może to powodować negatywnych następstwa dla uiszczającego takie należności. Tym samym należy w pełni uznać za wiarygodne zeznania wnioskodawcy, iż uiszcza takie podatki od 1983r. co wynika z pierwszego w/w pisma jak również okoliczności sprawy. Niewątpliwie po śmierci H. Z. nikt inny aniżeli wnioskodawca nie wykazywał zainteresowania tą nieruchomością i fakt, że na pewno uiszczał on podatki od 1983r. potwierdzają jego zeznania. Na marginesie wskazać należy, iż w decyzjach podatkowych wnioskodawca był wskazywany jako „główny właściciel”.

Jednakże oczywiście sam fakt uiszczania podatków nie może prowadzić do uznania, iż wnioskodawca był samoistnym posiadaczem nieruchomości. „Dla ustalenia, czy określona osoba jest posiadaczem samoistnym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy. Wystarczająca jest w tym zakresie już sama możliwość korzystania z niej. O możliwości korzystania z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet ją zniszczyć. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy, szerszy przy posiadaniu samoistnym, odpowiada treści prawa własności. Zauważenia przy tym wymaga, że władztwo nad rzeczą może być uznane za posiadanie, jeżeli jest stanem trwałym, podkreśla się jednak, że posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa, lecz na skutek tego nie traci posiadania. O posiadaniu można mówić jedynie w przypadku, gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich, prowadzącego do trwałej utraty władania rzeczą” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 marca 2015 r. I ACa 458/14, LEX nr 1771040).

Zdaniem Sądu wnioskodawca był samoistnym posiadaczem w/w działki od 1984r. kiedy to wspólnie z właścicielem działki sąsiedniej W. F. dokonali oni ustalenia zgodnie granicy pomiędzy działką przedmiotową, a działką uczestnika. W tym też czasie wnioskodawca mógł zapoznać się ze stanem i położeniem tej działki. Jak wskazał W. F. to właśnie wnioskodawcę traktował jako właściciela działki. W kolejnych latach wnioskodawca nie tylko osobiście przyjeżdżał na tą działkę ale także kontaktował się z W. F. celem ustalenia w jakim stanie jest nieruchomość. Sąd uznał w pełni za wiarygodne zeznania uczestnika W. F.. Jest to osoba obca dla wnioskodawcy i brak jest przesłanek do uznania, iż miałby składać on niezgodne z prawdą zeznania. Z treści tych zeznań jasno wynika, iż to właśnie wnioskodawca z racji podejmowanych w stosunku do nieruchomości działań był uznawany za jej właściciela.

Jak wynika z treści powołanego wyżej orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Szczecinie nie można wymagać aby wnioskodawca codziennie wykonywał jakieś prace na nieruchomości zważywszy, iż jest to grunt leśny. Te czynności które podejmowała tj. uiszczenie podatków, odwiedziny coroczne działki, kontaktowanie się telefoniczne z właścicielem działki sąsiedniej, umożliwienie innym osobom pozyskiwanie powalonych drzew świadczą o tym, iż czuł się on sam i był traktowany przez innych jako właściciel działki.

Należy też pamiętać, iż wnioskodawca korzysta z domniemania wskazanego w art. 339 k.c. zgodnie z którym domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Uczestnik SP- Starosta Powiatu (...) reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika skutecznie nie doprowadził do obalenia tego domniemania. W/w uczestnik w zasadzie nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych pozwalających na ustalenie, iż wnioskodawca nie podejmował opisanych wyżej czynności w stosunku do nieruchomości.

Sąd ustalając termin zasiedzenia odnośnie działki nr ew. (...) na dzień 31.12.2014r. uznał, iż początek biegu zasiedzenia to okres 1984r. kiedy to wnioskodawca zapoznał się ze stanem i położeniem działki oraz rozpoczął wykonywanie tego posiadania poprzez ustalenie granic działki z właścicielem działki sąsiedniej. W związku z tym, iż brak jest szczegółowej informacji odnośnie daty wykonania tych czynności w 1984r. należało przyjąć datę ostatniego dnia 1984r.

Sąd miał na uwadze treść art. 172 k.c. w brzmieniu na 31.12.1984r. który stanowił, iż posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Na mocy ustawy z dnia 28 lipca 1990

r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny doszło do wydłużenia terminów zasiedzenia z 20 do 30 lat. Nadto w myśl art. 9 w/w 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. W związku z tym, że termin zasiedzenia nie zakończył się przed wejściem w życie w/w ustawy doszło do wydłużenia terminu zasiedzenia.

Jednocześnie bieg zasiedzenia po śmierci R. Z. w 1987r. następował przeciwko Skarbowi Państwa. Przepis art. 177 k.c. zgodnie z którym przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomości jest przedmiotem własności państwowej obowiązywał do 1.10.1990r. Dlatego też okres posiadania mógłby być liczony od 1.10.1990r. kiedy to nie obowiązywał zakaz z art. 172 k.c. Jednakże zgodnie z treścią art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny jeżeli przed wejściem w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia jej wejścia w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. „W wyniku interpretacji trzeba stwierdzić, że „termin ten” (termin zasiedzenia) ulega skróceniu o czas posiadania upływający (biegnący) w okresie poprzedniego zakazu zasiedzenia, jednakże nie więcej niż o połowę. Dodajmy, że obowiązują tu obecne terminy zasiedzenia i właśnie one podlegają skróceniu, najwyżej o połowę. Podlega zatem skróceniu do dziesięciu lat (w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze) lub do piętnastu lat (w przypadku złej wiary) biegnący od dnia 1 października 1990 r. termin zasiedzenia, jeżeli przedtem upłynął równy lub dłuższy termin posiadania” (Gniewek Edward, Komentarz do art. 177 Kodeksu cywilnego, Zakamycze, 2001). Tym samym należało uwzględnić okres posiadania wnioskodawcy od 31.12.1984r. do 1.10.1990r.

Sąd stwierdził, iż własność przedmiotowej nieruchomości nabył jedynie wnioskodawca. „Własność nieruchomości nabyta przez jednego z współmałżonków w drodze zasiedzenia wchodzi w skład majątkowej wspólności ustawowej wówczas, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej (...) (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1978 r. III CZP 7/78). Z informacji zwartych w bazie PESEL wynika iż wnioskodawca w okresie kiedy bieg terminu zasiedzenia trzykrotnie zawierał związki małżeńskie. Pierwszy związek małżeński został rozwiązany przez rozwód w 1985r., drugi w 2006r. a więc przed upływem terminu zasiedzenia. Od 2006r. wnioskodawca pozostaje w związku małżeńskim jednakże pomiędzy małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa (oświadczenie wnioskodawcy k. 127) dlatego też należało uznać za posiadacza samoistnego jedynie T. J..

Sąd oddalił wniosek w zakresie działki nr ew. (...).

Zdaniem Sądu wnioskodawca nie wykazał, iż był samoistnym posiadaczem tej działki i to jeszcze przez okres 30 lat. W wyjaśnieniach informacyjnych wskazał, iż „ta mniejsza działka o pow. 5 arów w części nie jest zadrzewiona. Ja na tej mniejszej działce nie byłem. Nie wiem jaki jest aktualny jej stan w tej chwili” (k. 43v). Zdaniem Sądu treść w/w zeznań wyklucza to aby uznać wnioskodawcę za samoistnego posiadacza tej działki. W trakcie kolejnych zeznań wnioskodawca twierdził, iż „jeżeli chodzi o działkę mniejszą to byłem tam ze dwa, trzy razy. Ja prosiłem sołtysa o pokazanie mi tej działki. To było w 1970r. Takie spotkanie moje z tym sołtysem było też na działce mniejszej. Dwu trzykrotnie mogłem być jeszcze na tej działce mniejszej. Po raz ostatni mogłem być tam może 6 lat temu. Pierwszy raz jak byłem to była łąka a 6 lat temu widziałem nasadzenia to nie wyglądało na samosiejki. T.. można uznać, że były to jednak samosiejki. Nie było tam widocznej linii nasadzeń” (k. 75v). Jednakże zdaniem Sądu zeznania te nie są wiarygodne zważywszy, iż początkowo wnioskodawca twierdził, że w ogóle nie zna tej działki i nie wie jaki jest jej aktualny stan. Jednocześnie wnioskodawca wspominał, iż mógł być na tej działce ale w 1970r. Oczywiście jak była o tym mowa wcześniej posiadanie samoistne nie wymaga fizycznego użytkowania działki jednakże fakt, iż wnioskodawca nie znał nawet położenia działki i jej stanu trudno uznać za przejaw posiadania, a tym bardziej posiadania samoistnego. Dlatego też samo opłacanie należności podatkowych nie może prowadzić do uznania go za samoistnego posiadacza. Pamiętać też należy, iż decyzje podatkowe łącznie dotyczyły obu działek dlatego też naturalnym było, że wnioskodawca uiszczał obie należności mimo, iż nie podejmował innych działań w stosunku do tej nieruchomości.

Na marginesie wskazać należy iż z uwagi na ustalony dzień upływu terminu zasiedzenia w sprawie tej nie miały zastosowania przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w brzmieniu na 30.04.2016r. w zw. z art. 177 par. 3 k.c.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 k.p.c. Sąd ustalił, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Zdaniem Sądu brak jest podstaw do rozliczania kosztów zastępstwa prawnego zważywszy na wynik sprawy jak również pełnomocnik uczestnika nie złożył wniosku o zasądzenie takich kosztów.

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji.