

Sygn. akt I Ns 833/13

POSTANOWIENIE

Dnia 12 listopada 2014 roku

Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Aneta Gawron**

Protokolant: Agnieszka Wójcik

po rozpoznaniu w dniu 06 listopada 2014 roku w Ząbkowicach Śląskich

na rozprawie sprawy z wniosku **G. S.**

przy uczestnictwie **Gminy Z. i S. S. (1)**

o zasiedzenie

postanawia:

I. oddalić wniosek;

II. koszty postępowania wzajemnie znieść;

sygn. akt I Ns 833/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni G. S. wniosła o stwierdzenie, że nabyła w drodze zasiedzenia własność nieruchomości gruntowej opisanej jako działka nr (...) AM obręb S., położonej w Z., ul. (...), o powierzchni 671 m^{((2))}, z dniem 1 października 2000 roku. W uzasadnieniu podała, że przedmiotowa nieruchomość od 03.12.1968 roku stanowiła własność M. G. (1) i J. G.. Dnia 31 lipca 1976 roku Naczelnik Miasta i Gminy w Z. przejął na rzecz Skarbu Państwa gospodarstwo rolne należące do państwa G. w zamian za zaopatrzenie emerytalno-rentowe rolników. Na mocy tej decyzji własnością M. G. (1) pozostały zabudowania znajdujące się na działce numer (...) (obecnie (...)). W posiadaniu M. G. (1) pozostała również działka numer (...) (obecnie (...)). G. S. otrzymała przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy darowizny z dnia 06.07.1994 roku. Zdaniem wnioskodawczyni, w okresie od 1976 roku do 1993 roku w samoistnym posiadaniu jej poprzedniczki prawnej pozostawały działki o numerach (...). Następnie działki te były użytkowane przez wnioskodawczynię.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik Gmina Z. wniosła o oddalenie wniosku w całości oraz o zasądzenie na rzecz uczestnika od wnioskodawczyni kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazała, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni przekazali na własność Skarbu Państwa gospodarstwo rolne, a oddana przez nich nieruchomość pozostała w ich dożywotnim użytkowaniu, a więc byli posiadaczami zależnymi przedmiotowej nieruchomości. Dlatego do okresu posiadania przez wnioskodawczynię przedmiotowej nieruchomości nie można doliczyć okresu w którym nieruchomość tę posiadali J. i M. G. (1).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. G. (1) i J. G. byli właścicielami gospodarstwa rolnego położonego w Z., obręb S.. W skład gospodarstwa wchodziły działki o numerach (...). Działka nr (...) (dawniej numer (...)) była to nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem

mieszkalnym, zaś działka numer (...) (dawniej (...)) stanowiąca nieruchomość gruntową używana była jako ogródek przydomowy.

(bezsporne)

Naczelnik Miasta i Gminy Z. decyzją z dnia 31 lipca 1976 roku numer (...) przejął na własność Skarbu Państwa gospodarstwo będące własnością J. i M. G. (1) w zamian za zaopatrzenie emerytalno-rentowe. Jednocześnie, na mocy tej decyzji pozostała w dożywotnim użytkowaniu zdających działka gruntu o powierzchni około 0,50 ha. Położenie omawianej działki i jej granice zostały określone w protokole zdawczo odbiorczym. Według tego protokołu do dożywotniego użytkowania przez J. i M. G. (1) przeznaczona została działka numer (...) (obecnie działka numer (...)) oraz obszar 0,45 ha z działki numer (...).

Dowód : - decyzja z dnia 31.07.1976 r. – k. nr 15;

- protokół zdawczo – odbiorczy – k. nr 69.

Działka numer (...) w całości została objęta scaleniem i wymianą gruntów przeprowadzonym w 1978 roku przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i (...) Oddział w D. i weszła w skład działki numer (...), którą w scaleniu przydzielono do użytkowania Cukrowni (...). Następnie wygaszono Cukrowni (...) prawo użytkowania działki numer (...) i przekazano w użytkowanie Wojewódzkiemu Zarządowi Pracowniczych O. Działkowych w W.. W dniu 23.02.1981 roku działkę numer (...) podzielono na działki numer (...). W dalszym etapie wygaszono wyżej wskazane prawo użytkowania. W wyniku odnowienia operatu ewidencji gruntów obrębu S. działki numer (...) zmieniły powierzchnie i numerację. W ten sposób powstały działki numer (...) na AM-9 oraz numer(...)na AM-6.

Działka numer (...) na AM-9 stanowi własność Gminy Z.. Działka numer (...) na AM-6 pozostała w użytkowaniu wieczystym (...) Związku (...).

Dowód : - dokumentacja scaleniowa – k. nr 101-117.

Decyzją Naczelnika Miasta i Gminy Z. z dnia 23.02.1983 r. numer (...) nastąpiło zatwierdzenie odnowienia operatu ewidencji i gruntów. Po wskazanym odnowieniu działka numer (...) uzyskała numer (...). Początkowo jej powierzchnię wskazywano na 0,05 ha, a po odnowieniu operatu ustalono powierzchnię na 0,0671 ha.

Dowód : - wyciąg z operatu ewidencji gruntów i budynków – k. nr 70-71.

J. G. zmarł 11 lutego 1988 roku. Postanowieniem z dnia 10 lutego 1994 roku w sprawie o sygnaturze akt Ns 19/94 Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich stwierdził, że spadek po J. G. nabyli żona M. G. (1) oraz dzieci S. S. (2) i S. G. w częściach po 1/3 każde z nich. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 2 marca 1994 r. sygnatura akt Ns 37/94 spadek po zmarłym S. G. nabyła córka G. S. oraz syn W. G. w częściach po 1/2.

Dowód : - postanowienie z dnia 10.02.1994 r. – k. nr 62;

- postanowienie z dnia 02.03.1994 r. – k. nr 63.

Decyzją z dnia 01.07.1991 roku nadano nieodpłatnie M. G. (1) działkę siedliskową numer (...) o ogólnej powierzchni 0,1251 ha położoną we wsi Z. – S., na której są wzniesione zabudowania mieszkalno-gospodarcze stanowiące odrębny przedmiot własności od gruntu.

Dowód : - decyzja z dnia 01.07.1991 r. – k. nr 15.

Decyzją z dnia 10.12.1993 r. nadano nieodpłatnie na własność M. G. (1) działkę gruntu rolnego numer (...) o ogólnej powierzchni 0,5053 ha, AM-12, położoną w Z. obręb S..

Dowód : - decyzja z dnia 10.12.1993 r. – k. nr 83.

Aktem notarialnym z dnia 06.07.1994 r. M. G. (1), W. G. i S. S. (2) całe swoje udziały w nieruchomości zabudowanej, położonej w Z., składającej się z działki numer (...), darowali G. S. na prawach wspólności ustawowej ze S. S. (1) i to oni są obecnie współwłaścicielami tej nieruchomości.

Dowód : - akt notarialny z dnia 06.07.1994 r. – k. nr 64-65;

Kserokopia potwierdzona za zgodność z oryginałem księgi wieczystej tut. Sądu Kw nr (...)

Działki o numerach (...) są użytkowane przez G. S. i jej męża S. S. (1) oraz były użytkowane przez jej poprzedniczkę prawną M. G. (2). Na działce numer (...) znajdują się zabudowania mieszkalne. Na działce numer (...) znajduje się ogródek, a w pozostałym zakresie działka ta jest porośnięta trawą. Są tam również drzewa i silos do przechowywania kiszonki dla zwierząt.

Dowód : - zeznania świadka B. K. – k. nr 152;

- zeznania świadka H. Ś. – k. nr 152;

- zeznania wnioskodawczyni G. S. – k. nr 153-154.

M. G. (2) zmarła w 2011r.

Dowód : - zeznania wnioskodawczyni – k. nr 153;

Jak wynika z księgi wieczystej tut. Sądu (...), właścicielem przedmiotowej w sprawie działki nr (...) jest Gmina Z. (bezsporne)

W dniu 13 maja 2008r. G. S. zawarła z Gminą Z. umowę dzierżawy działki nr (...) O. S. na okres jednego roku.

Dowód : - umowa dzierżawy k. 29-30,

W dniu 5 stycznia 2010r. G. S. ponownie zawarła z Gminą Z. umowę dzierżawy przedmiotowej działki nr (...) na okres 3 lat.

Dowód : - umowa dzierżawy k. 33-34,

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek podlega oddaleniu.

Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza w wyniku długotrwałego, nieprzerwanego posiadania, to jest sprawowania władztwa nad rzeczą w imieniu własnym i z wolą czynienia tego dla siebie. Instytucję tę reguluje art. 172 i następne kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 172 § 1 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, natomiast wedle § 2 powołanego artykułu, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Art. 172 k.c. łączy wymagany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. W zależności od tego, czy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej czy złej wierze, termin zasiedzenia wynosi odpowiednio 20 lub 30 lat. Dobra lub zła wiara samoistnego posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, a ma jedynie wpływ na długość okresu, po upływie którego następuje zasiedzenie.

Zatem do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu ustawowego terminu. W myśl art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Użyte w art. 336 k.c. określenie posiadania nie jest zupełnie identyczne z pojęciem posiadania w języku potocznym. Przepis ten odróżnia posiadanie rzeczy (possessio rei) od tzw. posiadania praw (possessio iuris, quasi possessio). Mianowicie w myśl tego przepisu posiadaczem rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), i tylko takie posiadanie prowadzi do zasiedzenia; ten zaś, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie odpowiadającym treści innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem tego prawa (posiadacz zależny). Kryterium, które odróżnia posiadanie rzeczy od posiadania praw oraz posiadanie poszczególnych praw między sobą, jest czynnik woli (animus), w tym znaczeniu, że gdy określona osoba włada rzeczą cum animo domini, jest posiadaczem prawa własności, gdy zaś przy władaniu wyraża wolę korzystania z rzeczy w takim zakresie, jaki odpowiada innemu prawu, jest posiadaczem innego prawa (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2000r., II CKN 879/98). Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). Tych cech nie można przypisać tym, którzy władają nieruchomością w zakresie innego prawa, a więc także użytkownikowi. W przypadku użytkownika mamy bowiem do czynienia z władaniem cudzą rzeczą.

Istotą sporu w przedmiotowej sprawie jest określenie, czy wnioskodawczyni oraz jej poprzedniczka prawna spełniały wymóg samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości oraz czy upłynął już wymagany okres czasu uprawniającego do uzyskania własności nieruchomości w drodze zasiedzenia przez wnioskodawczynię.

W ocenie Sądu, od dnia 31 lipca 1976 roku do dnia śmierci M. G. (1) istniał stan prawny wykluczający możliwość zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

Na mocy bowiem decyzji Naczelnika Gminy z dnia 31.07.1976 roku M. i J. G. przekazali na własność Skarbu Państwa będące ich własnością gospodarstwo rolne i jednocześnie, mocą tej samej decyzji, pozostawiono M. G. (1) i J. G. w dożywotnim użytkowaniu działkę numer (...) (obecnie działka numer (...)) oraz obszar 0,45 ha z działki numer (...). Taki zapis wynika jednoznacznie z protokołu zdawczo- odbiorczego sporządzonego w sprawie przekazania na Skarb Państwa gospodarstwa rolnego, do którego odsyła wspomniana decyzja. Mimo, że treść ta zapisana jest na druku po słowie: (...), to stanowi kontynuację zapisu zawartego w wersji powyżej.

Skoro więc M. i J. G. od daty wskazanej wyżej decyzji użytkowali przedmiotową nieruchomość będąc jej dożywotnimi użytkownikami uznać należy, iż właściciel, czyli Gmina Z. nie utraciła posiadania samoistnego tejże nieruchomości. Nie traci bowiem posiadania samoistnego ten, kto powierza nieruchomość w posiadanie zależne. Zaś posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Dla oceny rodzaju posiadania ma znaczenie, czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, co ma miejsce w przedmiotowym przypadku, czy też niezależnie od woli właściciela lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą „jak” osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 kwietnia 2012 r., sygn. akt I CSK 360/11).

Podkreślić w tym miejscu należy, że decyzja administracyjna przydzielająca rolnikowi do bezpłatnego użytkowania działkę gruntu na podstawie art. 12 ustawy z dnia 29 maja 1974 roku o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz.U. z 1974 nr 21 poz. 118) ustalała prawo użytkowania nieruchomości, a więc stosowała instytucję prawa cywilnego (tak Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 listopada 1982 r., sygnatura akt II SA 1295/82). Wynikało to z ust. 5 powołanego przepisu, który stanowił, że do użytkowania działki gruntu rolnego stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o użytkowaniu. Skoro to uprawnienie rolnika miało charakter

ograniczonego prawa rzeczowego – użytkowania, miało więc charakter zależny wobec przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności nieruchomości.

Warto również wskazać, że domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie samoistności posiadania ma jednakże charakter usuwalny i można je obalić, dowodząc, że jest ono posiadaniem zależnym lub dzierżeniem. W tym wypadku stwierdzenie w decyzji o przejęciu gospodarstwa (...) na własność Państwa, iż w dożywotnim użytkowaniu zdających pozostaje działka numer (...) (obecnie działka numer (...)) oraz obszar 0,45 ha z działki numer (...), jednoznacznie wskazywało na objęcie tych działek w posiadanie zależne.

Ponadto, podkreślenia wymaga, iż użytkowanie jest prawem niezbywalnym, a dodatkowo decyzja Naczelnika Gminy przewidywała dla M. G. (1) dożywotnie prawo użytkowania przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym, choć 6 lipca 1994 roku doszło do przeniesienia własności nieruchomości należącej do M. G. (1) na rzecz G. S., to nie oznacza, iż doszło jednocześnie do przeniesienia prawa użytkowania działki numer (...), które M. G. (1) przysługiwało dożywotnio. M. G. (1) zmarła w 2011 roku, a więc do tego czasu przedmiotowa nieruchomość była w jej posiadaniu zależnym.

Również brak dobrej wiary posiadaczy przedmiotowej nieruchomości nie budzi wątpliwości Sądu.

Pojęcie dobrej wiary, z uwagi na brak definicji w kodeksie cywilnym, określone zostało w doktrynie i orzecznictwie sądowym. Jednolicie przyjmowane jest w nowszym orzecznictwie, że dobra wiara powinna być rozumiana w tradycyjny sposób. Polega ona na błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości o przysługiwaniu mu wykonywanego prawa (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSP 1995 r. Nr 1, poz. 1; wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II CKN 770/97; postanowienia: z dnia 17 lutego 1997 r., II CKN 3/97; z dnia 4 grudnia 1998 r., III CKN 48/98; z dnia 22 grudnia 1998 r., II CKN 59/98, niepublikowane). Z kolei w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98 (niepubl.) Sąd Najwyższy przyjął, że w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności mu nie przysługuje, lecz innej osobie.

W przedmiotowej sprawie nie można uznać, aby posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez M. G. (1) rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiłyby jej przekonanie, że nie narusza cudzego prawa. Wszak M. G. (1) wraz z mężem J. G. przekazała na rzecz Państwa będące ich własnością gospodarstwo rolne. Jednocześnie, na mocy tej decyzji pozostała w dożywotnim użytkowaniu zdających działka gruntu o powierzchni około 0,50 ha. Położenie omawianej działki i jej granice zostały określone w protokole zdawczo- odbiorczym. Według tego protokołu do dożywotniego użytkowania przez J. i M. G. (1) przeznaczona została działka numer (...) (obecnie działka numer (...)) oraz obszar 0,45 ha z działki numer (...). Jeżeli zaś posiadacz wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności **mógł się dowiedzieć** o tym, że narusza swym zachowaniem prawo innej osoby wyłączona jest jego dobra wiara. Z całą pewnością zaś dokumentacja dotycząca przedmiotowej nieruchomości była dostępna dla M. G. (1).

Wskazać również należy, że działka numer (...) (poprzednio (...)) stanowiąca ogródek przydomowy i przyznana do użytkowania część działki numer (...) łącznie miały powierzchnię 0,5 ha. Co do działki numer (...) pierwotnie przyjmowano, że miała ona powierzchnię 0,05 ha, zaś przyznana do użytkowania część działki numer (...) miała powierzchnię 0,45 ha. Zdający gospodarstwo rolne mógł wnosić o oddanie do dożywotniego użytkowania takiego właśnie areалу. Do powierzchni tej nie wliczała się oczywiście działka pod budynkami, które stanowiły odrębny od gruntu przedmiot własności.

Orzekając w przedmiotowej sprawie Sąd miał również na uwadze, iż zasadą konstytucyjnie określoną - od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa - jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest odstępstwem od tej zasady i to bardzo daleko idącym. Dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 października 2004 r., sygnatura akt II CK 33/04).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie cytowanych wyżej przepisów.

O kosztach postępowania, Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że każdy z uczestników powinien ponieść koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.