

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 20 sierpnia 2015 r. wnioskodawcy A. i R. małżonkowie L. wnosili o stwierdzenie nabycia w wyniku zasiedzenia z dniem 1 sierpnia 2015 r. własności nieruchomości położonej we wsi B., gmina G. oznaczonej jako działki: nr (...) o powierzchni 0,50 ha i nr 102 o powierzchni 0,11 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalno-gospodarczym. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy podnieśli, że przedmiotową nieruchomość nabyli na podstawie umowy kupna-sprzedaży z dnia 11 czerwca 1985r. od D. C. i H. C., zamieszkali w budynku mieszkalnym pod koniec lipca 1985r. Od tego czasu wnioskodawcy stali się samoistnymi posiadaczami tej nieruchomości. Rodzice wnioskodawców mieli gospodarstwo rolne (działki nr (...)) graniczące z nabytą przez nich nieruchomością, które na podstawie umowy notarialnej z dnia 15 września 1992r. przekazali im w formie darowizny. W chwili obecnej chcą uzyskać tytuł własności wobec niekorzystnej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego odnośnie pozwolenia na remont budynku na działce nr (...).

Postanowieniem z dnia 2 października 2015 roku, na wniosek A. L. złożony 1 października 2015 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W. Filię w Ł., Skarb Państwa – Starostę P. oraz J. D. i Z. D. (k.32).

W piśmie procesowym z dnia 30 października 2015 roku uczestnik postępowania Agencja Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego W. Filia w Ł. w związku z brakiem wiedzy na temat tożsamości nieruchomości wniósł o doprecyzowanie wniosku ewentualnie przesłanie wypisu z rejestru gruntów (k.59). Po doręczeniu wymienionych dokumentów Agencja oraz pozostali uczestnicy postępowania nie stawiali się, pomimo prawidłowego zawiadomienia i nie zajęli swego stanowiska na piśmie. Sąd postanowieniem z dnia 22 stycznia 2016 roku umorzył postępowanie wobec J. D. i Z. D., ponieważ okazało się, że oboje nie żyją od 28 lat, zaś w księgach wieczystych prowadzonych dla przedmiotowych nieruchomości jako właściciel wpisany jest jedynie Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Nieruchomości objęte wnioskiem o zasiedzenie: działki oznaczone nr (...) o powierzchni 0,11ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Gostyninie prowadzona jest księga wieczysta (...), oraz działka oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,50ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Gostyninie prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowią własność Skarbu Państwa (k.27 i 30).

Wnioskodawcy władają sporną nieruchomością od 1985 r., kiedy to „kupili” ją od D. i H. małżonków C. (dowód : umowa „kupna – sprzedaży” z dnia 11 czerwca 1985 roku - k. 23). Wcześniej właścicielami nieruchomości, w skład której wchodziły obie działki byli małżonkowie D., którzy najprawdopodobniej przekazali gospodarstwo rolne o powierzchni około 6 ha w zamian z emeryturą Skarbowi Państwa. W ich władaniu, pozostała działka siedliskowa wraz z budynkiem mieszkalnym oraz niezabudowana działka przyzagrodowa oznaczona obecnie numerem 101 o powierzchni 0,50 ha. Obie nieruchomości były najpierw przedmiotem nieformalnej umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej pomiędzy pierwotnymi właścicielami, a D. i H. małżonkami C., a następnie pomiędzy małżonkami C. a wnioskodawcami. Resztę gospodarstwa należącego uprzednio do państwa D., rodzice wnioskodawcy R. L. nabyli od Skarbu Państwa. Pozostałe dwie działki zostały przekazane małżonkom L. wraz z resztą nieruchomości należącej do rodziców wnioskodawcy umową darowizny z dnia 15 września 1992 roku (k. 14 -15). Obecnie zarówno gospodarstwo rolne o powierzchni 17,07 ha jak i działki objęte wnioskiem znajdują się w posiadaniu R. i A. małżonków L..

Wnioskodawcy już w 1985 roku zamieszkali na przedmiotowej nieruchomości i objęli w posiadanie obie działki.. Na nieruchomości był dom mieszkalny prawdopodobnie z 1930 roku, o powierzchni 30m2 pokryty słomą. Wnioskodawcy dokonali gruntownego remontu tego budynku: wymienili okna, naprawili ściany podłogi, pokryli dach papą, obili też ściany wokół budynku. Przeżyli w nim 30 lat, mieszkali tam aż do powodzi, która miała miejsce w 2010 roku. W 2012 roku rozpoczęli budowę nowego budynku mieszkalnego na sąsiedniej działce, ponieważ Powiatowy Inspektor

Nadzoru Budowlanego orzekł, że stary budynek nie daje się do użytku (k. 17 – 18 decyzja (...) , k. 19 – 22 decyzja o pozwoleniu na budowę).

Również od 1985 roku wnioskodawcy objęli w posiadanie grunt wokół siedliska, obejmujący zarówno działkę (...) jak i 102, na którym był ogród, w którym rosły tam drzewa owocowe, uprawiali tam również ziemniaki, truskawki i warzywa. W budynku, który został wyłączony z użytkowania po powodzi obecnie jest magazyn na zboże i siano. Po raz drugi budynek został wyremontowany i od 2013 roku wykorzystywany jest w celach gospodarczych. Wnioskodawcy opłacali podatek za budynek i grunty przedmiotowych działek i czuli się właścicielami tej nieruchomości. Przez okolicznych sąsiadów również postrzegani są jako właściciele nieruchomości ponieważ przez tyle lat o nią dbali, a nikt nigdy nie zgłaszał wobec nich roszczeń odnośnie przedmiotowych nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dokumentów oraz dowodu z zeznań świadków: W. K. i A. D. (k. 89) oraz relacji wnioskodawczyni A. L. (k. 89 – 90). Dowody te Sąd uznał za w pełni wiarygodne, zwłaszcza, że uczestnicy postępowania nie oponowali wnioskowi o zasiedzenie i nie przedstawili żadnych wniosków dowodowych zmierzających do zaprzeczenia ustalonym faktom i twierdzeniom wnioskodawców.

Sąd zważył, co następuje:

Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza w wyniku długotrwałego, nieprzerwanego posiadania, czyli sprawowania władztwa nad rzeczą w imieniu własnym i z wolą czynienia tego dla siebie. Zgodnie z przepisem art. 172 k.c. do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu czasu dwudziestu lub trzydziestu lat. Nadrzedną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, Lex nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474). Natomiast posiadaczem zależnym jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności np. użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy tudzież użyczenia.

W pierwszej kolejności trzeba, więc dokonać stwierdzenia spełnienia przesłanki samoistnego i długotrwałego posiadania. Aby to rozstrzygnąć należy ustalić, czy i w jakim czasie nieruchomość znajdowała się we władaniu osoby ubiegającej się o zasiedzenie oraz jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego bądź i innym zamiarem. Istotne znaczenie ma przy tym także kwalifikacja zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania, które wraz z dalszym zachowaniem posiadacza, manifestowanym na zewnątrz, pozwala określać rodzaj posiadania. Samo władanie rzeczą nie przesądza bowiem kwestii posiadania samoistnego. Wymagana jest tu, nadto, intencja osoby władającej analogiczna do tej, jaka charakterystyczna jest dla właściciela rzeczy.

Zdaniem Sądu, przeprowadzone postępowanie dowodowe wskazuje, że w niniejszej sprawie wnioskodawcy wykazali istnienie wszystkich przesłanek pozwalających na stwierdzenie, iż stali się właścicielami nieruchomości objętych wnioskiem.

Po pierwsze wnioskodawcy wykazali, że od 1985 roku posiadali przedmiotowe działki. W roku 1985 na podstawie umowy kupna-sprzedaży przejęli ich posiadanie od D. i H. C. i od tej pory stali się wyłącznymi posiadaczami tej przedmiotowej nieruchomości (okoliczność bezsporna, umowa kupna-sprzedaży dnia 11.06.1985r. – k. 23).

W ocenie Sądu posiadanie A. i R. L. miało charakter samoistny. Świadczy o tym nie tylko wola samych władających ale również okoliczności wejścia w posiadanie (zawarcie pisemnej umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości i zapłacenie całej ceny nabycia).

Sąd dał również wiarę zeznaniom świadków, które zdaniem Sądu w dostateczny sposób potwierdziły czas i charakter posiadania nieruchomości przez wnioskodawców niezbędne do nabycia własności przez zasiedzenie.

Wskazać trzeba, iż ustawodawca wymaga nieprzerwanego posiadania samoistnego w oznaczonym okresie. Do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie ustawy z 28.07.1990 o zmianie ustawy kodeks cywilny

(Dz. U. Nr 55, poz. 32), stosuje się od tej chwili przepisy nowelizującej kodeks cywilny, jeżeli okres zasiedzenia nie upłynął przed wejściem w życie przepisów nowelizujących w tym zakresie kodeks cywilny, i wówczas dla stwierdzenia zasiedzenia konieczny jest upływ terminu 20-to lub 30-letniego (orzeczenie Sądu Najwyższego z 02.09.1993, II CRN 89/93).

Decydujące znaczenie dla długości okresu zasiedzenia ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania. Pozostawanie w dobrej wierze w chwili nabycia posiadania przesądza o stosowaniu krótszego (dwudziestoletniego) terminu zasiedzenia. Dłuższy (trzydziestoletni) termin zasiedzenia obowiązuje, gdy posiadacz pozostawał w złej wierze już w momencie nabywania posiadania. Natomiast nie zaszkodzi mu (nie przedłuży terminu zasiedzenia) późniejsza utrata dobrej wiary. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje, bowiem również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości, że uzyskując jej posiadanie nie nabyła własności.

Sąd, ustalając charakter posiadania przez A. i R. małżonków L. wziął pod uwagę manifestowane na zewnątrz wobec otoczenia ich zachowanie w okresie posiadacza przedmiotowej nieruchomości. Słuchani świadkowie nie mieli żadnych wątpliwości, że to oni dbali o tą działkę jak właściciele. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że posiadanie to miało charakter ciągły i nieprzerwany.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie należy przyjąć, że wnioskodawcy nabyli posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem w złej wierze, należało, zatem przyjąć 30-letni okres. Trzeba mieć jednak na uwadze i to, że w świetle prawa grunt stanowił własność Skarbu Państwa, a więc do października 1990 roku nie mógł stanowić przedmiotu zasiedzenia. Termin zasiedzenia rozpoczął swój bieg dopiero od 1.10. 1990 roku. Na mocy art. 10 ustawy z dnia 28.07.1990 roku z zmianie Kodeksu cywilnego (...) Dz. U nr 55 poz 321), „jeżeli przed dniem wejścia 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 wejścia jej 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”.

Przenosząc te zasady na grunt niniejszego postępowania należało uznać, że 30 – letni termin rozpoczął zatem swój bieg 01.10.1990 roku jednak uległ skróceniu o 15 lat, zatem zakończył swój bieg 01 października 2005 roku.

Na podstawie bowiem całokształtu okoliczności niniejszej sprawy należało uznać, że przed 01 października 1990 roku istniała stan, który prowadziłyby do zasiedzenia, bowiem sami wnioskodawcy posiadali samoistnie nieruchomości od lipca 1985 roku. Jednak i ich poprzednicy zbywcy tej nieruchomości małżonkowie C., a jeszcze wcześniej również małżonkowie D. mogli wykazać się samoistnym posiadaniem obydwu działek, choćby z tego powodu, że dysponowali nimi tak jak właściciele, zawierając umowy mające na celu przeniesienie własności nie tylko budynku, ale i gruntu działek (...).

Uwzględniając powyższe okoliczności sąd stwierdził, że wnioskodawcy A. i R. małżonkowie L. nabyli do majątku wspólnego poprzez zasiedzenie własność nieruchomości położonej we wsi B., gmina G., obszar wiejski, składającej się z działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,11ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Gostyninie prowadzona jest księga wieczysta (...), oraz działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,50ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Gostyninie prowadzona jest księga wieczysta (...) z dniem 01 października 2005 roku.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie przepisu art. 520§ 1 kpc., stanowiącego, że w postępowaniu nieprocesowym każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Jednocześnie Sąd uznał, że niecelowym będzie obciążanie wnioskodawców opłatą od wniosku, od ponoszenia której byli tymczasowo zwolnieni, dlatego koszty te zostały przejęte na rachunek Skarbu Państwa.