

Sygn. akt: I Ns 1935/13

POSTANOWIENIE

Dnia 13 maja 2014 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Jacek Stypułkowski
Protokolant:	Agnieszka Konczerewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2014 roku w Bielsku Podlaskim na rozprawie

sprawy z wniosku J. O.

z udziałem A. O. (1), R. O., W. O., A. D., M. S., M. M. i I. P.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

postanawia:

I. Stwierdzić, że K. O., s. G. i A.

z dniem 15 grudnia 2008 roku nabył w drodze zasiedzenia udział w wysokości 77/96 (siedemdziesiąt siedem dziewięćdziesiątych szóstych) części w prawie własności nieruchomości:

a. położonych w M. gmina B., oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 0,91 ha, (...) o powierzchni 1 ha, (...) o powierzchni 1,31 ha, (...) o powierzchni 0,97 ha, (...) o powierzchni 0,21 ha, (...) o powierzchni 0,26 ha, (...) o powierzchni 0,35 ha, (...) o powierzchni 1,93 ha, (...) o powierzchni 1,15 ha,

b. położonych w Ł. gmina B., oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 0,19 ha, (...) o powierzchni 0,01 ha, (...) o powierzchni 0,08 ha, (...) o powierzchni 0,48 ha, (...) o powierzchni 6,25 ha,

c. położonej w P. gmina B., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,29 ha.

II. Oddalić wniosek w pozostałym zakresie.

III. Nieuiszczoną opłatę sądową przejąć na rachunek Skarbu Państwa.

IV. Stwierdzić, że pozostałe koszty postępowania zainteresowani ponoszą we własnym zakresie.

I Ns 1935/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. O. wniósł o stwierdzenie, że jego ojciec K. O. nabył w drodze zasiedzenia prawo własności nieruchomości rolnych położonych w: M., gmina B. oznaczone numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 0,91 ha,

(...) o powierzchni 1 ha, (...) o powierzchni 1,31 ha, (...) o powierzchni 0,97 ha, (...) o powierzchni 0,21 ha, (...) o powierzchni 0,26 ha, (...) o powierzchni 0,35 ha, (...) o powierzchni 1,93 ha, (...) o powierzchni 1,15 ha, w Ł., gmina B. oznaczone numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 0,19 ha, (...) o powierzchni 0,01 ha, (...) o powierzchni 0,08 ha, (...) o powierzchni 0,48 ha i (...) o powierzchni 6,25 ha i w P., gmina B. oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 1,29 ha.

Uczestnicy postępowania A. O. (1), R. O. i M. M. przychylali się do wniosku.

Uczestnicy postępowania A. D., M. S., W. O. i I. P. wnosili o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Nieruchomości rolne położone w M., gmina B. oznaczone numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 0,91 ha, (...) o powierzchni 1 ha, (...) o powierzchni 1,31 ha, (...) o powierzchni 0,97 ha, (...) o powierzchni 0,21 ha, (...) o powierzchni 0,26 ha, (...) o powierzchni 0,35 ha, (...) o powierzchni 1,93 ha, (...) o powierzchni 1,15 ha stanowiły przedmiot własności G. O.s. A.i E.. Prawo to na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych zostało potwierdzone decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w B.z dnia 27 września 1972 roku nr (...) (k.38).

Nieruchomości rolne położone w Ł., gmina B. oznaczone numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 0,19 ha, (...) o powierzchni 0,01 ha, (...) o powierzchni 0,08 ha, (...) o powierzchni 0,48 ha i (...) o powierzchni 6,25 ha stanowiły przedmiot własności G. O.s. A.i E.. Prawo to na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych zostało potwierdzone decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w B.z dnia 22 września 1972 roku nr (...) (k.36).

Nieruchomości rolne położone w P., gmina B. oznaczone numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 0,202 ha i (...) o powierzchni 0,804 ha (odpowiadające obecnie działce nr (...) o powierzchni 1,29 ha – k.101-103) stanowiły przedmiot własności G.s. A.i E.i A.c. M. i B. małżonków O.. Prawo to na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych zostało potwierdzone decyzją Naczelnika Gminy w B.z dnia 31 grudnia 1975 roku nr (...) (k.37).

Na datę 4 listopada 1971 roku G. O. i A. O. (2) pozostawali w związku małżeńskim, w którym obowiązywał ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej (k.96v).

G.O. zmarł w dniu 21 lipca 1973 roku, a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona A. O. (2) w 1/4 części oraz dzieci: W. O., M. S., L. B., I. P., A. D., K. O. i O. S. po 3/28 części, z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne odziedziczyli: żona A. O. (2) w 1/4 części oraz dzieci: M. S., A. D., K. O. i O. S. po 3/16 części (postanowienie Sądu Rejonowego w B.z dnia 11 września 2013 roku w sprawie I Ns(...)- akta w załączeniu).

Wszystkie te nieruchomości były przedmiotem umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego sporządzonej w Urzędzie Gminy w B. w dniu 15 grudnia 1978 roku (...) w której A. O. (2) oświadczyła, że gospodarstwo rolne z nich się składające przekazuje synowi K. O. (k.39). W treści umowy A. O. (2) wskazała, że w skład przekazywanego gospodarstwa wchodzi nieruchomości po jej zmarłym mężu G.O. położone w M. i Ł. oraz stanowiące współwłasność w częściach po 1/2 części jej i zmarłego męża G.O. grunty położone w P.. A. O. (2) oświadczyła, że przysługujące prawo własności oraz posiadanie gospodarstwa rolnego przekazuje synowi K. O.. A. O. (2) zaprzestała wówczas pracy na gospodarstwie rolnym i otrzymała świadczenie emerytalne.

Od tej pory K. O. samodzielnie władał przedmiotowymi nieruchomościami. Mimo, że mieszkała z nim A. O. (2), to K. O. był osobą, która samoistnie posiadała przedmiotowe działki. Początkowo prowadził całe gospodarstwo rolne razem z żoną I. O..

W 1979 roku K. O. znaczną część przedmiotowych nieruchomości (poza działkami położonymi w Ł. ozn. nr geod.(...), (...), (...) i (...)) wniósł jako wkład gruntowy do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w M..

Po śmierci I. O. w dniu 17 listopada 1981 roku K. O. przez pewien czas pracował w RSP M.. Jednocześnie część gruntów połowie lat 80-tych XX wieku oddał w dzierżawę S. G., a część gruntów odłogował.

W 1994 roku uchwałą nr (...) Walnego Zgromadzenia Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w M. z dnia 5 grudnia 1994 roku zwrócono K. O. wniesione wcześniej, jako wkład gruntowy nieruchomości.

A. O. (2) zmarła w dniu 5 października 1991 roku a spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci: W. O., M. S., L. B., I. P., A. D. i K. O. po 1/6 części, w tym również wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne (postanowienie Sądu Rejonowego w B. z dnia 11 września 2013 roku w sprawie I Ns(...)- akta w załączeniu).

K. O. zmarł w dniu 4 sierpnia 2012 roku, a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli synowie: J. O., R. O. i A. O. (1) po 1/3 części (postanowienie Sądu Rejonowego w B. z dnia 28 grudnia 2012 roku w sprawie I Ns(...)- akta w załączeniu).

Wnioskodawca uzasadniając swój wniosek podnosił, że jego ojciec K. O. pracował na przedmiotowym gospodarstwie od chwili uzyskania pełnoletniości. Podał (k.3), że po śmierci G. O. pracował razem z matką A. O. (2), a następnie po przekazaniu mu w dniu 15 grudnia 1978 roku gospodarstwa posiadał je jak właściciel aż do swojej śmierci. Podnosił także (k.96-97), że ojciec w okresie po przejściu gospodarstwa, początkowo prowadził je samodzielnie, następnie wniósł je jako wkład gruntowy do RSP M., a po zwrocie nieruchomości część gruntów oddał w dzierżawę, część odłogował a tylko część uprawiał. Korzystał również z działek leśnych pozyskując z nich drewno opałowe. Wnioskodawca wskazał również, że po śmierci K. O. rozmawiał z jego rodzeństwem na temat tego czy ktoś chce przejąć gospodarstwo, ale nikt się nie zgodził.

Uczestnicy postępowania A. O. (1), R. O. i M. M. potwierdzili wyjaśnienia wnioskodawcy.

Uczestnicy postępowania wnosząc o oddalenie wniosku A. D., M. S., W. O. i I. P. wskazywali (k.68-70), że posiadanie K. O. nie charakteryzowało się samoistnością, a ponadto nie trwało przez okres wymagany do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Twierdzili, że A. O. (2), aż do swojej śmierci czuła się właścicielką przedmiotowych nieruchomości i mieszkała na jednej z nich. Zdaniem uczestników postępowania to A. O. (2) faktycznie prowadziła gospodarstwo rolne. mimo że A. O. (2) przekazała gospodarstwo to pozwoliła K. O. mieszkać na przedmiotowej nieruchomości co było podyktowane względami rodzinnymi. Uczestnicy w odpowiedzi na wniosek wskazywali, że K. G. miał orzeczoną niezdolność do pracy w okresie od 1 września 1991 roku do 30 września 1993 roku, a ponadto nie opłacał należności podatkowych za przedmiotowe nieruchomości co spowodowało, że z jego świadczenia z ZUS dokonywano potrąceń. Zdaniem uczestników nieuiszczenie podatków od nieruchomości świadczy o braku samoistności posiadania. W przekonaniu uczestników postępowania reprezentowanych przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, do chwili śmierci A. O. (2) K. O. nie był samoistnym posiadaczem przedmiotowych nieruchomości, a zatem od daty jej śmierci w 1991 roku do chwili rozpoznania sprawy nie upłynął okres dwudziestu pięciu lat (!) posiadania w dobrej wierze prowadzący do zasiedzenia.

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie, jako posiadacz samoistny przez określony czas.

Niezbędnym do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, jest ustalenie czy posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez osoby ubiegające się o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości, miało charakter posiadania samoistnego. Samoistne posiadanie charakteryzuje się dwoma elementami: fizycznym tj. faktycznym władztwem nad rzeczą sprawowanym tak jak właściciel (*corpus possessioni*) i psychicznym (*animus rem sibi habendi*) tj. wolą posiadania jej jak właściciel (art. 336 kc). Właścicielska wola posiadania rzeczy oznacza wolę posiadania jej dla siebie, z wyłączeniem innych podmiotów, a więc chęć wyłącznego władania rzeczą w zakresie prawa własności. Właśnie czynnik woli pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W

praktyce, o tym czy mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym czy też zależnym, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy władztwa nad rzeczą.

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 Kodeksu cywilnego) do dnia 30 września 1990 roku, przewidywał jedynie 20-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. Powyższa zmiana przepisów w zakresie okresów posiadania prowadzących do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia oznacza, że w przypadku, gdy bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się pod rządami przepisów Kodeksu cywilnego (po 1 stycznia 1965 roku) i nie zakończył się przed dniem 1 października 1990 roku, stosować należy przepisy w brzmieniu obowiązującym po 1 października 1990 roku, a więc dłuższe terminy zasiedzenia.

Z powyższego wynika, że dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest ustalenie istnienia łącznie wymienionych wyżej przesłanek. Brak istnienia choćby jednej z nich powoduje niemożność nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia.

Zdaniem Sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie i przedstawiony Sądowi do oceny uzasadnia przyjęcie, że wniosek J. O. zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek nie w pełnym zakresie.

Przeprowadzone w sprawie dowody, w szczególności dowód z zeznań świadków W. I. i J. K. (k.99) w pełni przekonuje o tym, że K. O. był samoistnym posiadaczem przedmiotowych nieruchomości przez okres, który doprowadził do nabycia ich prawa własności w drodze zasiedzenia. Świadkowie ci zeznali, że K. O. prowadził przedmiotowe gospodarstwo rolne już po śmierci G. O. i jego otoczenie postrzegało jako osobę, która posiadała je jak właściciel. Z relacji W. I. wynika, że A. O. (2) była już wtedy kobietą w podeszłym wieku i zajmowała się przeważnie domem. Nie miała decydującego głosu w sprawach gospodarstwa. Świadek zeznał też, że jeszcze za życia A. O. (2) nieruchomości zostały wniesione do rolniczej spółdzielni produkcyjnej i decydował o tym samodzielnie K. O.. Również on oddał później nieruchomości w dzierżawę S. G.. Również świadek J. K. zeznał, że kiedy K. O. przejął gospodarstwo jego matka była już stara i gospodarstwem kierował K. O.. Zdaniem świadka K. O. gospodarował samodzielnie, nie radził się matki. Świadek potwierdził to, że K. O. przez pewien okres nie płacił podatków, a potem, kiedy otrzymał świadczenie emerytalne zaczęto mu potrącać należności podatkowe.

Również z wyjaśnień części uczestników postępowania kwestionujących zasadność wniosku nie wynika, aby rola A. O. (2) w gospodarstwie, po jego przekazaniu była dominująca, jak to przedstawiał ich pełnomocnik.

M. S. wyjaśniła (k.98-99), że nikt z rodzeństwa oprócz K. O. nie posiadał przedmiotowych nieruchomości. Uczestniczka podała, że wiedziała o tym, że matka przekazała gospodarstwo K., ale nie mówiła o tym rodzeństwu, bo się rzadko widywali. Podała również, że matka czasami przychodziła do niej i u niej pomieszkiwała, a jako starsza osoba doradzała synowi w prowadzeniu gospodarstwa, ponieważ starsze osoby czasem lepiej wiedzą co się, kiedy i gdzie. Zaprzeczyła, jakoby po śmierci G. O. K. pracował poza rolnictwem.

A. D. podała co prawda, że matka decydowała o gospodarstwie również po jego przekazaniu (k.97-98) jednakże wyjaśniła przy tym, że nie wie o czym matka decydowała, ponieważ nie uczestniczka tam wtedy nie mieszkała. Uczestniczka nie wiedziała o umowie przekazania gospodarstwa na rzecz K. O..

Uczestnik postępowania W. O. wskazał (k.98), że nie wiedział o umowie przekazania gospodarstwa na rzecz K. O.. Wyjaśniał, że K. O. nadużywał alkoholu i matka musiała go szukać i namawiać do pracy w gospodarstwie. Podał, że kiedy pomagał w pracach na gospodarstwie to pomagał matce.

Wszyscy ci uczestnicy postępowania wskazywali, że K. O. obiecał, że dam im część nieruchomości, jednakże do takiej czynności nie doszło.

Zdaniem Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy przekonuje o tym, że K. O. był samoistnym posiadaczem przedmiotowych nieruchomości od daty zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego tj. od 15 grudnia 1978 roku.

Twierdzenia kwestionujących wnioski uczestników postępowania o tym, że również po tej dacie samoistnym posiadaczem przedmiotowych nieruchomości była nadal A. O. (2) nie zostały poparte przekonującymi dowodami. Pamiętać należy, że umowa z dnia 15 grudnia 1978 roku została zawarta w celu uzyskania przez A. O. (2) świadczenia rentowego (spełnienie warunków określonych w ustawie z dnia 27 października 1977 roku o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin zostało potwierdzone w treści umowy), a jednym z warunków określonych w ustawie było zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej. Skoro zatem A. O. (2) musiała zaprzestać prowadzenia gospodarstwa rolnego to nie sposób twierdzić o jej samoistnym posiadaniu nieruchomości wchodzących w jego skład. Twierdzeniom uczestników kwestionujących wnioski przeczą również zeznania przesłuchanych w sprawie świadków.

Samoistne posiadanie K. O. przejawiało się początkowo samodzielным uprawianiem gospodarstwa, a następnie decyzją o wniesieniu nieruchomości, jako wkład gruntowy do RSP M., oddaniem części gruntów w dzierżawę S. G., jak też odłogowaniu nieruchomości. Każdy z tych sposobów władania nieruchomościami wskazuje na właścicielskie – samoistne posiadanie nieruchomości.

Zatem zasadnym jest stwierdzenie, że okres samoistnego posiadania K. O. rozpoczęty w dniu 15 grudnia 1978 roku, który trwał do jego śmierci w dniu 4 sierpnia 2012 roku doprowadził do nabycia własności przedmiotowych nieruchomości w drodze zasiedzenia, aczkolwiek nie w całości jak Sąd wcześniej wskazywał.

Na wszystkie przedmiotowe działki były wydane akty własności ziemi potwierdzające nabycie własności w trybie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm.). Dwa ze wskazanych wyżej aktów własności ziemi jako właściciela wskazywał tylko G. O., a tylko jeden G. O. i jego żonę A. O. (2). Z uwagi na to, że niekwestionowanym w sprawie było, iż w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 roku tj. w dniu 4 listopada 1971 roku w małżeństwie G. O. i jego żony A. O. (2) panował ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej i oboje mieli równe udziały w majątku dorobkowym, zasadnym jest uznanie, że prawo własności nieruchomości potwierdzone aktami własności ziemi stanowiło ich majątek dorobkowy. Pogląd taki jest powszechnie przyjmowany w judykaturze i był wielokrotnie potwierdzany przez Sąd Najwyższy (np. uchwała z dnia 16 listopada 1987 roku wydana w sprawie sygn. akt III CZP 64/87).

Po śmierci G. O. przedmiotem dziedziczenia po nim był udział w wysokości $\frac{1}{2}$ części w prawie własności tych nieruchomości. K. O. nabył w drodze dziedziczenia udział w wysokości $\frac{3}{32}$ części w prawie własności przedmiotowych nieruchomości ($\frac{3}{16}$ z $\frac{1}{2}$). Wskutek dziedziczenia po G. O. jego żona nabyła udział w $\frac{1}{4}$ części spadku, czyli $\frac{1}{8}$ część w prawie własności nieruchomości i była ich współwłaścicielką w $\frac{5}{8}$ częściach.

A. O. (2) w dniu 15 grudnia 1978 roku zawarła z synem K. umowę przekazania gospodarstwa rolne, w której złożyła oświadczenie, że przekazuje mu swoje udziały we współwłasności nieruchomości oraz posiadanie pozostałych. Biorąc pod uwagę to, że przekazywała udziały we własności gospodarstwa rolnego bez uprzednio uzyskanej zgody pozostałych współwłaścicieli tego gospodarstwa umowę tę należy uznać za nieważną. Wskazać tu należy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 17 stycznia 2003 roku wydanym w sprawie sygn. akt III CKN 1451/00 zgodnie z którym przekazanie gospodarstwa rolnego przez osobę legitymującą się udziałem we współwłasności, na własność następcy bez zgody pozostałych współwłaścicieli (zastępujące ją zezwolenie sądu - zd. 2 art. 199 kc) jest czynnością prawną dotkniętą nieważnością. Tak więc czynność ta, poza przeniesieniem posiadania, nie wywarła żadnych skutków co do prawa własności nieruchomości.

Spadkiem po A. O. (2) był m. in. udział w wysokości 5/8 części w prawie własności przedmiotowych nieruchomości. K. O. nabył spadek po matce w 1/6 części co oznacza, że odziedziczył po niej udział w wysokości 5/48 części w prawie własności przedmiotowych działek. Biorąc pod uwagę udziały, które nabył w drodze dziedziczenia po G. O., K. O. służyły udziały w łącznej wysokości 19/96 części w prawie własności przedmiotowych nieruchomości (3/32 + 5/48).

Skoro K. O. był współwłaścicielem przedmiotowych nieruchomości z udziałem w wysokości 19/96 części to w drodze zasiedzenia tych udziałów nie mógł nabyć. Z tego powodu Sąd stwierdził, że nabył prawo własności przedmiotowych nieruchomości w 77/96 częściach i oddalił wniosek w pozostałym zakresie. Jako datę nabycia własności nieruchomości Sąd wskazał datę 15 grudnia 2008 roku, a więc po upływie 30-letniego okresu posiadania nieruchomości w złej wierze. Nie budzi, bowiem wątpliwości Sądu, że posiadanie K. O. nie mógł być uznane za posiadanie w dobrej wierze, skoro miał świadomość tego, że w dniu 15 grudnia 1978 roku przekazano mu tylko posiadanie nieruchomości.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności, Sąd na podstawie art. 172 kc orzekł jak w sentencji postanowienia (pkt I i II).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc stwierdzając, że zainteresowani ponoszą je we własnym zakresie. Z uwagi na to, że wnioskodawca był zwolniony od kosztów sądowych nieuiszczoną opłatę od wniosku ponosi Skarb Państwa.