

Sygn. akt I Ns 903/13

POSTANOWIENIE

Dnia 18 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Legionowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Krzysztof Stępniewski
Protokolant:	apl. adw. Aleksandra Wójcik

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2014 r. w Legionowie

na rozprawie sprawy

z wniosku Z. J.

z udziałem Z. K., D. K., R. Z. G. W.w W.

o zasiedzenie

postanawia

1. Stwierdzić, iż Z. J. nabyła z dniem 02 kwietnia 2012 roku poprzez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr ewid. (...) o powierzchni (...) hektara w obrębie (...) i nr. ewid.(...) o powierzchni (...) hektara w obrębie (...), przy czym powyższa nieruchomość przedstawiona jest na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego inż. T. D. w dniu 06 lutego 2012 roku, a wpisaną do ewidencji zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w L. w dniu 22 lutego 2012 roku pod numerem (...)
2. Każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

I Ns 903/13

UZASADNIENIE

W dniu 3 kwietnia 2012 r. wnioskodawczyni Z. J. wystąpiła z wnioskiem o stwierdzenie, że z dniem 2 kwietnia 2012 r. nabyła przez zasiedzenia własność nieruchomości, położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działki nr ew. (...) o powierzchni (...) hektara w obrębie (...) i nr. ewid.(...) o powierzchni (...) hektara w obrębie (...), przedstawionej jest na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego inż. T. D. w dniu 06 lutego 2012 roku, a wpisaną do ewidencji zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w L. w dniu 22 lutego 2012 roku pod numerem (...)

W uzasadnieniu wskazała, że nieruchomość jest w posiadaniu jej rodziny od czasu przedwojennych, natomiast wnioskodawczyni włada nią samoistnie od śmierci swojej matki tj. od lutego 1963 roku. Jednocześnie wnioskodawczyni podała, iż obydwie działki stanowią jednolitą całość, która od 1963 roku znajduje się we wspólnym ogrodzeniu. Wnioskodawczyni podała, iż, opłaca podatek od nieruchomości (wniosek k. 1-2).

Działka nr ew. (...) nigdy nie była pokryta wodami płynącymi. Od ogrodzenia działki do zbiornika wodnego jest odległość ok. 8 metrów. Na działce, na terenie pomiędzy działką a zbiornikiem wodnym nie znajdują się żadne posadowione instalacje. Przed rokiem 1963 od ogrodzenia do koryta rzeki było ok. 70 metrów.

Uczestnicy D. K. i Z. K. przyłączyli się do wniosku i potwierdzili informacje przekazane przez Z. J. (protokół rozprawy k. 38 - 39).

S. P. Z. G. W., wezwany do udziału w sprawie nie wyraził zgody na zasiedzenie własności S. P. wskazując, iż działka nr (...) w obrębie (...) jedn. ew. S. – Miasto, sklasyfikowana jest jako grunty pod wodami płynącymi – Wp i pozostaje w trwałym zarządzie R. Z. G. W.w W., stwierdzonym w Decyzji Starosty (...) z dnia 13 lipca 2012 r. znak ZŚ. (...)7a.2012. Uczestnik wskazał, iż jako grunt pod wodą płynącą jest wyłączony z obiegu prawnego, a w tym z możliwości zasiedzenia jego własności. Działka ta, została geodezyjnie wydzielona z działki nr (...) obr (...) (KW (...)), stanowiącej grunty w granicach urządzenia wodnego, w tym zbiornika wodnego powstałego w 1963 r. wskutek spiętrzenia wód rzek N. i B. na stopniu wodnym w D. – Jeziora Z. (pismo k. 53 - 55). Natomiast działka nr (...) należy do gruntów pozyskanych na rzecz S. P., w drodze wyłączeń, na etapie budowy stopnia wodnego w D.. Teren objęty wyłączeniem pod budowę obiektu piętrzącego – Stopień Wodny D. obejmuje tereny zajęte pod urządzenia wodne jako całość techniczno – użytkową, co w odniesieniu do zbiornika wodnego oznacza całą czaszę zbiornika, aż po cofkę wraz ze zboczami i skarpami, zaporami bocznymi (wałami) stanowiącymi zabezpieczenie brzegu oraz tzw. pas techniczny. Jednocześnie wskazano, iż brak „fizycznego”, widocznego zagospodarowania tego terenu, nie oznacza niewykorzystania tego terenu zgodnie z celem wyłączenia. Finalnie Skarb Państwa pozostawił wniosek do uznania Sądu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Rodzina wnioskodawczynie weszła w posiadanie nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działki nr ew. (...) o powierzchni (...) hektara w obrębie (...) i nr. ewid.(...) o powierzchni (...) hektara w obrębie (...), przedstawionej jest na mapie sporządzonej przez geodetę uprawionego inż. T. D. w dniu 06 lutego 2012 roku, a wpisaną do ewidencji zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w L. w dniu 22 lutego 2012 roku pod numerem (...), w okresie przedwojennym. W 1933 r. na działkach posadowiony został budynek, w którym mieszkała rodzina wnioskodawczynie. Po śmierci matki, która nastąpiła w dniu 25 stycznia 1963 roku Z. J. objęła tę nieruchomość w samoistne posiadanie ogrodziła ją i uprawiała na niej warzywa, owoce, nasadziła także krzewy ozdobne. W 1963 r. wnioskodawczynie ogrodziła teren. Od 30 stycznia 1963 r. wnioskodawczynie płaci podatek od w/w nieruchomości. Nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej (**dowód:** zeznania wnioskodawczynie Z. J. k. 39; zeznania R. K. k. 67 - 68; zeznania S. M. k. 68; zeznania T. S. (k. 68) wypis z ewidencji gruntów k. 4 - 5; zaświadczenie k. 3; zaświadczenie k. 6, mapa k. 9).

Z. J. uważała siebie za współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości. Od śmierci matki tj. od dnia 25 stycznia 1963 r. ponosiła w całości koszty utrzymania przedmiotowej nieruchomości i opłacała podatki. Dbała też o wygląd nieruchomości i stan techniczny znajdujących się tam budynku, doprowadziła media .

W dniu 15 września 2000 r. R. Z. G. W.w W. przesłał do wnioskodawczynie pismo, w którym zażądał od niej usunięcia przyległego do działki nr (...) ogrodzenia w terminie do 31 października 2000 r. (k. 59).

Nikt nigdy nie żądał wydania interesującej nieruchomości i nie zgłaszał do niej żadnych pretensji. Nie było sporów granicznych. Nikomu nie opłacano czynszu za jej używanie (**dowód:** zeznania wnioskodawczynie Z. J. k. 39; zeznania R. K. k. 67 - 68; zeznania S. M. k. 68; zeznania T. S. (k. 68). W szczególności za żądanie wydania nieruchomości nie może być uznane pismo z dnia 15 września 2000 r., w którym R. Z. G. W. w W. w którym zażądał od wnioskodawczynie usunięcia przyległego do działki nr (...) ogrodzenia w terminie do 31 października 2000 r., albowiem jak wynika z ustalonego stanu faktycznego pismo to dotyczyło innej działki. Nie sposób uznać jak chciał tego R. Z. G. W.w W., iż nr działki wskazany w piśmie stanowił omyłkę pisarską, i w rzeczywistości chodziło o działkę nr (...) obr. (...) a nie nr (...), albowiem nie wykazano aby takie sprostowanie kiedykolwiek doręczono wnioskodawczynie.

Przechodząc do oceny materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy Sąd miał na uwadze, iż w rozpatrywanej sprawie okoliczności faktyczne miały charakter bezsporny.

Sąd oprął się w pierwszej kolejności na dokumentach ujawnionych w aktach sprawy. Żadna ze stron nie kwestionowała ich treści. Sąd uwzględnił również w całości zeznania wnioskodawczyni. Ich treść była, w ocenie Sądu, spójna, niesprzeczna, a przekazane informacje uzupełniały się wzajemnie. W ocenie Sądu na uwzględnienie zasługują zeznania wnioskodawczyni oraz zeznania świadków R. K., S. M., T. S.. Przekazane przez nie spójne i szczegółowe informacje pozwoliły na ustalenie okoliczności istotnych dla oceny kwestii zasiedzenia. Jednocześnie w ocenie Sądu nieścisłości dotyczące dat wynikają ze znacznego upływu czasu, tj. ok. 50 lat. Należy podkreślić, że okoliczności, co do których byli oni przesłuchiwani dotyczyły lat 60-tych. Jednocześnie świadkowie nie byli też bezpośrednio zainteresowani przedmiotem sprawy, co w sposób naturalny wpływa na zamazanie obrazu zdarzeń z przeszłości. Wiedza z tym związana nie dotyczyła bowiem ich życia, ani majątku.

Sąd dopuścił także dowód z oględzin przedmiotowej nieruchomości, które odbyły się

11 marca 2014 r. (k. 82 – 83).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 609 §2 kpc we wniosku o stwierdzenie zasiedzenie własności powinny zostać wskazane wszystkie osoby zainteresowane. Wśród uprawnionych do uczestnictwa w postępowaniu jest przede wszystkim dotychczasowy właściciel nieruchomości. Powyższe postępowanie jest, bowiem skierowane w istocie przeciwko niemu i zmierza do określenia innego niż dotychczas stanu prawnego nieruchomości. Z tego względu jest on żywo zainteresowany jego wynikiem (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 1998 r., II CKU 171/97 Prok. i Pr. 1999/1/40 oraz z 31 maja 1996 r., I CRN 151/95 Lex nr 142591). Jeżeli wnioskodawca nie dopełni tego wymogu Sąd ma obowiązek (art. 510 §2 KPC) ustalenia z urzędu osoby właściciela przedmiotowej nieruchomości i wezwania go do udziału w sprawie. Jeżeli ustalenie jego tożsamości w oparciu o stosowne dowody, w tym informacje z wydziału ksiąg wieczystych, nie dadzą rezultatu Sąd musi dokonać ogłoszeń w trybie art. 609 §2 i 3 KPC (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1996 r., II CRN 211/95 Prok.iPr 1996/7-8/44).

Wnioskodawczyni nie wskazała we wniosku osoby poprzedniego właściciela przedmiotowej nieruchomości. Ograniczyła się jedynie do wskazania wcześniejszych samoistnych posiadaczy w osobach nieżyjących: dziadków, matki W. K., brata – K. K. oraz jego żyjącego spadkobiercę w osobie D. K..

Przechodząc do rozważań merytorycznych należy wskazać, iż zgodnie z art. 172 KC 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 (§1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§2). Nabycie własności w drodze zasiedzenia zostało, więc uzależnione od zaistnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia. Wobec powyższego Sąd stanął przed koniecznością ustalenia czy wnioskodawczyni spełniła ustawowe wymagania z art. 172 KC. W doktrynie przyjmuje się, że samo „uznanie” wniosku przez uczestników nie stanowi wystarczającej podstawy do rozstrzygnięcia sprawy i konieczne jest stanowcze ustalenie przez Sąd czy do nabycia rzeczywiście doszło (E. J., Zasiedzenie, (...) Centrum Organizacji, Z. 2003 r., s. 271).

Posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, jeżeli posiadacz włada rzeczą „jak właściciel” (art. 336 KC). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02 Lex nr 141416). W postanowieniu z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00 Sąd Najwyższy wskazał, iż objęcie nieruchomości we władanie, następnie ogrodzenie terenu i jego zabudowanie stanowi sposób kategorycznego uzewnętrznienia woli władania działką. Dalej stwierdził, iż „nawet wówczas, gdy posiadacz wie,

że włada cudzą rzeczą, ale chce się utrzymać w posiadaniu i czyni to w sposób, jakby był właścicielem, zyskuje przymiot posiadania samoistnego”. Art. 339 KC wprowadza domniemanie, zgodnie, z którym ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. W rezultacie przy braku zarzutów nie ma potrzeby udowadniania samoistnego posiadania, lecz wystarczy wykazać fakt władania rzeczą (E. J., Zasiedzenie, (...) Centrum Organizacji, Z. 2003 r., s. 273).

W rozpatrywanej sprawie bezspornym jest, że w 1963 r. wnioskodawczynie objęła nieruchomości w samoistne posiadanie. Od chwili śmierci matki wnioskodawczynie była postrzegana, jako jej współwłaściciel. Już w tamtym okresie wnioskodawczynie podjęła szereg aktów władczych wobec interesującej nieruchomości. Po pierwsze na własny koszt, ogrodziła nieruchomość, doprowadziła media, dbała o wygląd zewnętrzny i stan techniczny domu, ponosiła wydatki eksploatacyjnych oraz daniny publicznych. Po śmierci matki wnioskodawczynie objęła całą nieruchomość we władanie. Od tego czasu samodzielnie opłaca wszystkie koszty z nią związane, w tym podatki i koszty eksploatacyjne, dba o obejście, a także załatwiała wszystkie sprawy urzędowe z nią związane. Brat K. K. nie podejmował w stosunku do interesującej nieruchomości działań, które przejawiałyby chęć władania nią jak właściciel, nie partycypował też w kosztach utrzymania gruntu i nie decydował o jego losach, nie figurował w żadnych rejestrach, nie załatwiał żadnych spraw urzędowych i nie przeprowadzał żadnych inwestycji. Okoliczności opisane powyżej świadczą, że wyłącznym posiadaczem samoistnym interesującej nieruchomości od dnia śmierci matki była Z. J.. Ona też, jako jedyna kontynuowała władztwo wykonywane wcześniej przez jej matkę, co uprawniało ją do doliczenia okresu jej posiadania samoistnego (art. 176 §1 kc).

Dalej Sąd miał na uwadze, iż zgodnie z art. 172 KC dobra lub zła wiara posiadacza nie stanowi przesłanki uzyskania własności, a wpływa jedynie na długość terminu zasiedzenia. W orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że „posiadacz nieruchomości może korzystać z zasiedzenia choćby przez cały czas posiadania był świadom tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje” (postanowienie Sądu Najwyższego z 28 maja 1997 r., III CKN 79/97 Lex nr 50799). Rozstrzygnięcie powyższej kwestii umożliwi ustalenie, jaki okres nieprzerwanego posiadania jest niezbędny do nabycia własności nieruchomości. Zgodnie z przyjętym stanowiskiem, dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, w złej wierze jest ten, który wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2000 r., II CKN 282/00 Lex 52565).

W rozpatrywanej sprawie Z. J. bezspornie wiedziała, że nie dysponuje tytułem prawnym uprawniającym do władania tą nieruchomością. Wobec powyższego należy stwierdzić, iż weszła w posiadanie przedmiotowej nieruchomości w złej wierze.

Kolejną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia w rozpatrywanej sprawie było ustalenie momentu, w którym posiadacz samoistny wszedł w posiadanie przedmiotowej nieruchomości.

Sąd miał na uwadze, iż zarówno wnioskodawczynie, jak i uczestnicy oraz pozostali przesłuchani świadkowie zgodnie przyznali, że interesująca działka znajdowała się pierwotnie w władaniu matki wnioskodawczynie. Jednocześnie wskazano, że po śmierci matki wnioskodawczynie objęła nieruchomości w posiadanie samoistne.

Jak już wskazano w rozpatrywanej sprawie termin zasiedzenia nieruchomości w złej wierze wynosił 30 lat. Terminy zasiedzenia oblicza się według wskazań zawartych w art. 112 KC w zw. z art. 175 kc. Jako terminy ustalone w latach, kończą się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było, w ostatnim dniu tego miesiąca.

W rozpatrywanej sprawie wnioskodawczynie weszła w samoistne posiadanie nieruchomości w lutym 1963 r. Mimo że w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia sąd nie jest związany żądaniem wniosku co do wskazanego terminu nabycia prawa (art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 677 k.p.c.), nie ma jednak z urzędu obowiązku prowadzenia postępowania dowodowego w celu ustalenia okoliczności istotnych z punktu widzenia wnioskodawcy. Z uwagi na żądanie pozwu tj. stwierdzenie, że wnioskodawczynie nabyła nieruchomości poprzez zasiedzenie z dniem 2 kwietnia 2012 roku, oraz faktem, że była samoistnym posiadaczem tej nieruchomości ponad trzydzieści lat, Sąd stwierdził, iż nabyła ona z dniem

2 kwietnia 2012 roku poprzez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr ewid. (...) o powierzchni (...) hektara w obrębie (...) i nr. ewid.(...) o powierzchni (...)hektara w obrębie (...), przy czym powyższa nieruchomość przedstawiona jest na mapie sporządzonej przez geodetę uprawionego inż. T. D. w dniu 06 lutego 2012 roku, a wpisaną do ewidencji zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w L. w dniu 22 lutego 2012 roku pod numerem (...).

Sąd pozostawił wnioskodawcę i uczestników przy poniesionych kosztach postępowania na podstawie art. 520 §1 kpc.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł, jak w sentencji.