

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 22 sierpnia 2016r.

Wnioskodawca W. M. wniósł o stwierdzenie, że nabył wraz z żoną D. M. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005r. własność nieruchomości położonej w B. oznaczonej, jako działka nr (...) o pow. 0,08 ha objętej (...). W uzasadnieniu podniósł m.in., że działka (...) stanowi zorganizowaną całość gospodarczą z działka (...). Działki te pozostawały w posiadaniu rodziców D. M. (teściów wnioskodawcy), którzy w 1988r. przekazali nieruchomości wnioskodawcy i jego żonie. Od tego czasu W. M. i D. M. są posiadaczami samoistnymi działki (...). Wnioskodawca oświadczył również, że zalicza do biegu zasiedzenia okres, kiedy nieruchomość pozostawała w posiadaniu teściów.

Uczestniczka D. M. nie sprzeciwiła się wnioskowi.

Uczestnik Skarb Państwa nie sprzeciwił się wnioskowi „o ile spełnione zostaną przesłanki warunkujące zasiedzenie”.

Uczestnik Gmina M. wniosła o oddalenie wniosku, wskazując, że W. M. nie spełnił przesłanek zasiedzenia.

Niesporny w niniejszej sprawie był następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w B. oznaczona, jako działka ewidencyjna nr (...) o pow. 0,08 ha objęta jest księgą wieczystą (...), w której w dziale II, jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa. Decyzją z 6 kwietnia 1992r. GG-IV (...) Wojewoda (...) przekazał nieodpłatnie na własność Gminy M. działkę (...) o pow. 0,08 ha położoną w B.. Decyzja ta została złożona do akt w kserokopii, a z oświadczenia pełnomocnika Gminy M. wynika, że uczestnik nie dysponuje oryginałem tego dokumentu (00:06:01). Niebyło także przedmiotem sporu, że umową darowizny z dnia 10 października 1988r. J. K. i S. K. (1), przekazali W. M. i D. M. własność działki (...) o pow. 0,11 ha, która łącznie z działką (...) stanowi zorganizowaną całość gospodarczą.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Działki (...) stanowią zorganizowaną całość gospodarczą. Na działce (...) znajduje się siedlisko, zaś sąsiadująca działka (...), stanowi ogród i łąkę. (...) te znajdowały się w posiadaniu S. K. (1) i J. K. tj. rodziców D. M., a teściów W. M. już od lat 40 XX wieku. (...) te otrzymali oni z kolei o od swoich rodziców. Jak już wyżej wskazano, samoistne posiadanie tych nieruchomości, zostało przeniesione na W. M. i D. M., w 10.10.1988r., a to w związku z zawarciem umowy darowizny działki nr (...).

Nieruchomość oznaczona, jako działka nr (...), była i jest wykorzystywana rolniczo, w części porośnięta jest krzewami owocowymi, którymi zajmują się wnioskodawca i jego żona np. przycinają je. W pozostałej części przedmiotowa nieruchomość jest wykorzystywana, jako łąką, na której do niedawna wnioskodawca wypasał krowę, obecnie zaś nadal wykasza trawę, starając się, aby nie zarosła samosiejkami.

Nie toczyły się nigdy żadne spory o tą nieruchomość, a wnioskodawca i jego żona uważali się z właścicielami. W przekonani takim byli utwierdzani także przez poprzedników, którzy zawsze twierdzili, że są właścicielami także nieruchomości objętej wnioskiem. Sąsiedzi również uważali za właścicieli tej działki wnioskodawców, a przed rokiem 1988r. ich rodziców tj. J. i S. K. (2).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z zeznań świadków A. B., W. P. oraz z zeznań stron W. M. i D. M.. Relacje tych osób były spójne, jednoznacznie wskazywali oni na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia w sprawie, w szczególności na okres samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę i jego żonę, a także na fakt posiadania tejże nieruchomości przez ich rodziców. Także postawa osób zeznających na rozprawie, a więc ich opanowanie i kategorię odpowiedzi, przekonały Sąd o wiarygodności ich zeznań.

Sąd zważył, co następuje:

Zasiedzenie jest instytucją prowadzącą do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Uregulowane zostało generalnie w art. 172-177 k.c. i sankcjonując stan faktyczny, umożliwia usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym, a stanem posiadania. Na skutek zasiedzenia, które następuje ex lege, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego, jest więc ono pierwotnym sposobem nabycia prawa podmiotowego. Z uwagi na charakter sporu w niniejszej sprawie podkreślić należy, że funkcją zasiedzenia jest stabilizowanie i porządkowanie stosunków społecznych pod względem prawnym i pomimo, że odbywa się ze szkodą dla interesu dotychczasowego właściciela, to jest konsekwencją jego zaniedbania, przejawiającego się długotrwałym tolerowaniem cudzego posiadania. Zadaniem Sądu jest zaś wyważenie proporcji między interesem właściciela, a interesem społecznym przejawiającym się w pewności, co do stosunków prawnych, poprzez obiektywne zastosowanie przesłanek zasiedzenia. Tak, więc bezwzględnym warunkiem nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, jest równoczesne spełnienie przesłanek enumeratywnie wyliczonych w art. 172 §§ 1 i 2 kc. Nieziszczenie się któregokolwiek z warunków wymienionych w tym przepisie skutkuje brakiem podstaw do nabycia z mocy prawa, własności rzeczy. Przesłanką warunkującą otwarcie okresu niezbędnego do zasiedzenia, jest nabycie kwalifikowanego rodzaju posiadania rzeczy, tzw. posiadania samoistnego, które zostało zdefiniowane w art. 336 kc i które polega na wykonywaniu władztwa nad rzeczą jak właściciel (animus rem sibi habendi) oraz nieprzerwany okres posiadania tej nieruchomości przez 20 lat w dobrej wierze oraz 30 lat w złej wierze.

Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy, zauważyć, należy, że wszyscy świadkowie i strony przesłuchani w niniejszej sprawie potwierdzili, że małżonkowie W. M. i D. M. nabyli posiadanie działki (...) w związku z przekazaniem im gospodarstwa przez rodziców J. K. i S. K. (1), co miało miejsce w 1988r. wszyscy też jednoznacznie potwierdzili, że zarówno poprzednicy prawni obecnych posiadaczy jak i małżonkowie M., uważani byli powszechnie za właścicieli nie tylko działki siedliskowej(...) ale także działki nr (...), które to nieruchomości stanowiły jedną zorganizowaną całość gospodarczą. Akty posiadania wnioskodawców i ich poprzedników polegały zaś na działalności rolniczej na przedmiotowej działce, a więc na dbaniu o krzewy i ich przycinanie oraz na wypasaniu krów, a obecnie na wykaszaniu trawy.

Analizując przesłankę samoistności posiadania należy także przywołać dyspozycje art. 339 kc, zgodnie z którą domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym, a więc, że włada rzeczą jak właściciel. Jak zauważył więc Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 maja 2014 r. V CSK 386/13 konsekwencją domniemania z art. 339 k.c. jest to, że władającego rzeczą, który z faktu tego wyprowadza określone konsekwencje prawne, np. wynikające z art. 172 k.c., obciąża jedynie ciężar dowodu faktu władania rzeczą. W razie wykazania tego faktu ma w stosunku do niego zastosowanie domniemanie, wynikające z art. 339 k.c., samoistnego posiadania rzeczy, będącej przedmiotem faktycznego władztwa. Tak więc, w postępowaniu dotyczącym stwierdzenia nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie na podstawie art. 172 k.c. posiadacz nie musi wykazywać innych faktów potwierdzających wolę posiadania rzeczy jak właściciel (animus rem sibi habendi), jako elementu świadczącego o samoistnym charakterze posiadania rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c. W rezultacie dochodzi do odwrócenia ciężaru dowodu w ten sposób, że to osoba kwestionująca samoistny charakter posiadania rzeczy przez osobę, która nią faktycznie włada, musi wykazać okoliczności podważające taki charakter posiadania przez nią rzeczy. W niniejszej sprawie zaś, nie przedstawiono jakikolwiek dowodu, z którego można by w sposób jednoznaczny wywodzić, że poprzednicy wnioskodawcy tj. J. K. i S. K. (1) obejmując w posiadanie działkę (...) w latach 40 XX wieku W. M. i D. M. obejmując tą samą nieruchomość w posiadanie w 1988r., nie byli posiadaczem samoistnymi i że posiadali tą nieruchomość na podstawie innego tytułu prawnego niż własność. Wręcz przeciwnie, zgromadzony wiarygodny materiał dowodowy, a przede wszystkim zeznania świadków i stron wskazują, że zarówno teściowie wnioskodawcy (J. i S. K. (1)) oraz obecni posiadacze (W. i D. M.) traktowali działkę (...) jak swoją własność. Należy przy tym zauważyć, że w powszechnym przekonaniu, także osób które nie mają wykształcenia prawniczego, w stosunkach wiejskich podejmowanie takich działań na nieruchomości jak przycinanie krzewów, wypasanie krów, wykaszanie trawy, jest wyraźnym przejawem prerogatyw właścicielskich, co zresztą potwierdzili powołani wyżej świadkowie.

Wyjaśnić też należy, że prawa nabyte w drodze zasiedzenia wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków. Stanowisko takie potwierdza m.in. orzecznictwo Sądu Najwyższego np. uchwała SN z 1978-02-28 III CZP 7/78 opub. OSNC 1978/9/153 w której explicite Sąd Najwyższy stwierdził, że 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. W niniejszej zaś sprawie ustalono, że w dacie 1 października 2005r. W. M. i D. M. pozostawali w związku małżeńskim, dlatego nabyli własność nieruchomości objętej wnioskiem na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Ustalając datę nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, Sąd miał na uwadze, dyspozycje art. 176 kpc, zgodnie z którym jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. W toku postępowania ustalono zaś ponad wszelką wątpliwość, że przed wnioskodawcą, posiadaczami samoistnymi działki nr (...) już od lat 40 XX wieku byli J. K. i S. K. (1), którzy przenieśli posiadanie tejże nieruchomości na W. M. i D. M. przy okazji zawarcia umowy darowizny 10 października 1988r. Z uwagi jednak, że działka (...) stanowiła własność Skarbu Państwa zastosowanie znajduje również art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, obowiązującej od 1 października 1990r. który stanowi, że jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości (art. 177 kc), a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadził 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. W konsekwencji pierwszym dniem, w którym wnioskodawca W. M. i jego żona D. M. spełnili warunki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, zgodnie z powołanymi przepisami, był 1 października 2005r.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd zastosował ogólną regułę dotyczącą kosztów postępowania określoną w art. 520 § 1 kpc, zgodnie z którą: każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.