

Sygnatura akt I Ns 870/14

POSTANOWIENIE

Dnia 6 października 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ostrołęce I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Anna Domian

Protokolant st. sekr. sądowy Agnieszka Radecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 października 2015 r. w O.

sprawy z wniosku **E. Z.**

z udziałem **W. K., J. K. i T. K.**

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

oddalić wniosek.

/-/A. D.

Sygn. akt I Ns 870/14

UZASADNIENIE

W dniu 30.09.2014 r. E. Z. złożył wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie z dniem 1.1.2013r. własności nieruchomości, o pow. (...), położonej w Ł., składającej się z działek o nr ewidencyjnych (...), stanowiących własność H. K. (1).

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że użytkuje ww. nieruchomości od 1982 r., kiedy to otrzymał je nieformalnie od S. K. (1), który sam nie mógł się zajmować swoim gospodarstwem z powodu wieku i stanu zdrowia. Podniósł, że oprócz wskazanych gruntów uprawiał również własną nieruchomość rolną położoną w D.. Wnioskodawca oświadczył, że opiekował się S. i S. małż. K., a także ich chorym psychicznie synem H. K. (1). S. K. (1) zmarł w 1990 r., S. K. (2) - w 1988 r., a H. K. (1) w 1999 r. Oświadczył, że posiada samoistnie przedmiotową nieruchomość nieprzerwanie od 30 lat.

Na skutek ogłoszeń o toczącym się postępowaniu, udział w sprawie w charakterze uczestników postępowania zgłosili W. K., J. K. i T. K. – bracia stryjeczni H. K. (1). Uczestnicy wnosili o oddalenie wniosku. Kwestionowali fakt samoistnego posiadania spornego gruntu przez wnioskodawcę od 1982 r. Podnieśli, że wnioskodawcę łączyła z H. K. (1) umowa dzierżawy spornych gruntów.

enrykiHHHh

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. gm. L., o powierzchni (...) ha, składająca się z działek o nr nr ewidencyjnych (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Ostrołęce księga wieczysta nr (...) pierwotnie stanowiła własność S. i S. małż. K., którą nabyli z mocy prawa, co potwierdza Akt Własności Ziemi z 20.12.1972 r. /dowód: (...) k. 132, wydruk kw (...) k. 139 – 149, wypisy z rejestru gruntów k. 81, 82, wyrysy z mapy ewidencyjnej k. 83, 84, 85/

W dniu 5.08.1975r. S. i S. małż. K. zawarli ze swoim jedynym synem H. K. (1) umowę dożywocia, na mocy której nabył on własność ww. nieruchomości. /dowód: akt notarialny umowy dożywocia Rep. A nr (...) k. 195 – 197/

Od początku lat 80 – tych XX w. E. Z. za pozwoleniem S. i S. małż. K. oraz H. K. (1) uprawiał powyższe nieruchomości. S. K. (1) – były żołnierz, z uwagi na stan zdrowia nie uprawiał tych gruntów sam. To rodzina K. zdecydowała jednak o swoich nieruchomościach, m. in. przebudowali budynek w którym mieszkali, a w którego części działała szkoła. E. Z. uważał małż. K. i och syna za właścicieli, uprawnionych do decydowania o nieruchomościach. S. K. (1) obiecywał E. Z., że po jego śmierci nieruchomości te staną się jego własnością. E. Z. od 1988 r. płacił podatek rolny za użytkowane nieruchomości. S. K. (2) zmarła w 1988 r., a S. K. (1) zmarł w 1990 r. /dowód: częściowo zeznania wnioskodawcy k. 179-201; zeznania uczestników; zeznania świadków: M. Z. k. 181; F. O. k. 181, C. O. k. 181, J. P. k. 199; D. L. k. 182, ;M. S. k. 182, A. P. k. 199; książeczka (...) k. 12 – 22, książeczka wojskowa k. 23 – 29, legitymacja rencisty k.52 – 59, zaświadczenie k.66, pokwitowania opłaty podatku k.86 - 87/

W dniu 30.12.1992 r. H. K. (1) zawarł z E. Z. umowę dzierżawy ww. nieruchomości. /dowód: umowa k. 154 – 155, zeznania uczestników/

Postanowieniem Sądu Wojewódzkiego w Ostrołęce z 4.03.1996 r. sygn. akt I Ns 27/94, ubezwłasnowolniono całkowicie H. K. (1) z powodu przewlekłej choroby psychicznej w postaci schizofrenii z nasilonymi objawami rozpadu osobowości. H. K. (1) zmarł w dniu 20.04.1999 r. /dowód: odpis postanowienia k. 72, odpis skrócony aktu zgonu H. K. k. 174/

Po śmierci H. K. (1) do chwili obecnej nieruchomości o nr (...) posiada E. Z.; zezwolił on na uprawę wskazanych gruntów przez syna A. S. (1). /dowód: zeznania wnioskodawcy k. 179,201, zeznania świadków: M. Z. k. 181, 200, F. O. k. 181, C. O. k. 181, J. P. k. 199, A. S. k. 200, P. Z./

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek E. Z. nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 172§1 kc posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172§2 kc). Nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione zostało zatem od spełnienia dwóch przesłanek: władanie nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływ ustawowego terminu zasiedzenia. Definicja ustawowa posiadania samoistnego zawarta jest w art. 336 k.c., według którego posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.).

Dla rozstrzygnięcia wniosku konieczne było ustalenie, czy wnioskodawca posiadał przedmiotowe nieruchomości jako posiadacz samoistny przez określony ww. przepisem okres. W ocenie Sądu, w świetle materiału dowodowego, brak podstaw do ustalenia, że wnioskodawca był samoistnym posiadaniem nieruchomości od 1982r. Już z zeznań samego wnioskodawcy wynika, że do chwili śmierci S. i S. małż. K. uważał on, że są oni nadal właścicielami spornych nieruchomości i mogą o nich decydować. Wnioskodawca wprost stwierdził, że „oni decydowali o nieruchomości, bo to było ich” i nie musieli go pytać o zgodę, jeżeli chcieli zrobić coś w domu położonym na jednej z działek. (v. k. 180-180v także zeznania żony wnioskodawcy – świadka M. K. k. 181-81v -

W orzecznictwie ugruntowane jest rozumienie posiadania samoistnego jako stanu, w którym posiadacz zarówno faktycznie włada rzeczą (corpus), jak i przejawia wolę posiadania jej jak właściciel (animus rem sibi habendi) (v. np. postanowienie SN z 17.10.2012 r., I CSK 51/12, LEX nr 1293679; postanowienie SN z 1.04.2011 r., III CSK 184/10, LEX nr 863394; postanowienie SN z 10.07.2009 r., II CSK 70/09, LEX nr 530699). Decydującym czynnikiem odróżnienia posiadania samoistnego od zależnego jest zatem czynnik woli. Z zeznań wnioskodawcy wynika natomiast jednoznacznie, że pomimo, iż faktycznie uprawiał przedmiotowe grunty, nie miał jednocześnie woli władania nimi

jak właściciel, gdyż miał świadomość, że nie jest właścicielem i – co więcej - liczył się ze zdaniem właściciela. Brak samoistności posiadania, a zwłaszcza jego elementu w postaci woli władania właścicielskiego potwierdzają dowody z zeznań świadków. M., M. Z. (2) – żona wnioskodawcy - zeznała, że wskazane nieruchomości miały stać się własnością jej męża dopiero po śmierci S. i S. małż. K., tj. w 1990r. Także świadek F. O. (2) twierdził, że wie od wnioskodawcy, że po śmierci K. ziemia będzie należeć do niego. Oznacza to, że wnioskodawca z całą pewnością przed śmiercią S. K. (1) (tj. przed 1990r.) - nie pretendował do władania jak właściciel nieruchomością. Świadkowie C. O. (2), D. L. (2), T. G. również potwierdzili brak woli wnioskodawcy do władania nieruchomościami jak właściciel przed śmiercią małżeństwa K.. Sąd uznał zeznania powołanych świadków za wiarygodne; są bowiem wzajemnie spójne i – co więcej -korespondują z oświadczeniami samego wnioskodawcy.

Zdaniem Sądu wątpliwości budzi objęcie przez wnioskodawcę nieruchomości w samoistne także przed śmiercią H. K. (1) – z uwagi na zawarcie w dniu 30.12.1992 r. przez wnioskodawcę z H. K. (1) umowę dzierżawy, na mocy której wnioskodawca uprawiał grunty jako dzierżawca. Stosownie do treści art. 337 k.c., posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Zawarcie umowy dzierżawy świadczy o tym, że wnioskodawca dalej nie był posiadaczem samoistnym spornych gruntów, a jedynie posiadaczem zależnym, a w konsekwencji bieg terminu zasiedzenia nie rozpoczął się. W ocenie Sądu sam fakt, że z uwagi na chorobę psychiczną H. K. (1) został ubezwłasnowolniony orzeczeniem z 4.3.1996 r. nie wpływa na ocenę sądu, że nie zostały spełnione przesłanki do zasiedzenia. Z materiału dowodowego nie wynika bowiem, by z dniem ubezwłasnowolnienia H. K. (1) zmienił się charakter posiadania wnioskodawcy – z zależnego na samoistne. Na marginesie jeszcze wskazać należy, że stan zdrowia H. K. (1) nie wpływa (brak na to dowodów) na ważność umowy dzierżawy z 30.12.1992r. Choroba psychiczna nie przesądza bowiem o niemożności podejmowania świadomych decyzji i wyrażania woli; nawet człowiek chory psychicznie może mieć etapy regresu choroby, kiedy nie ma ona żadnego wpływu na ważność podejmowanych przez niego czynności prawnych. Zdaniem Sądu, w świetle powyższych ustaleń stwierdzić należy, że do śmierci H. K. (1), tj. do 20.04.1999 r. E. Z. był posiadaczem zależnym nieruchomości objętych wnioskiem. Jeśli w ogóle nastąpiła zmiana charakteru posiadania, to najwcześniej z dniem śmierci H. K. (1),

Z uwagi na powyższe, bezprzedmiotowe było rozważenie, czy wnioskodawca był posiadaczem w dobrej, czy też w złej wierze (nawet w przypadku dobrej wiary termin zasiedzenia nie upłynął), tym niemniej można zauważyć, że wnioskodawca już we wniosku wszczynającym postępowanie wykazywał, że posiada sporny grunt przez ponad 30 lat, a zatem przez okres konieczny do stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości przez posiadacza w złej wierze. Zła wiara wnioskodawcy uzasadniona jest ponadto tym, iż przez cały okres posiadania zdawał on sobie sprawę, że nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości. Znamienne jest ponadto że wnioskodawca od początku postępowania zataił przed Sądem fakt zawarcia z H. K. (1) umowy dzierżawy, stanowiącej przeciwdowód na okoliczność samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę.

Powyższe okoliczności potwierdzają także niekwestionowane zeznania W. K., J. K. i T. K., którym Sąd nie miał podstaw by odmówić wiarygodności.

Wskazać jeszcze należy, że Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. P. - sołtysa – z których wynika, że wnioskodawca opłacał podatek od nieruchomości z grunty objęte wnioskiem od 1988r. Fakt opłacania podatku od 1998 r. potwierdzają też złożone przez wnioskodawcę do akt sprawy pokwitowania opłaty podatku. Wskazane okoliczności nie wpływają jednak w żaden sposób na powyższe ustalenia, płacenie podatków od nieruchomości jest jednym z przejawów animus rem sibi habendi, lecz nie jest warunkiem ani koniecznym, ani wystarczającym, by wykazać posiadanie samoistne nieruchomości. (por. wyrok WSA w Poznaniu z 17.11.2010 r., (...) SA/Po 497/10, LEX nr 1098400).

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji.

/-/ A. D.