

Sygn. akt I Ns 1496/15

POSTANOWIENIE

Dnia: 20 września 2016r.

Sąd Rejonowy w Przemyślu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marcin Dudzik

Protokolant: st. sekr. sądowy Iwona Rydzy

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2016 r. w P.

sprawy z wniosku **J. W. i C. W.**

z udziałem **Agencji Nieruchomości Rolnych**

- stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości (poł. W.)

postanawia:

I. **stwierdzić**, że J. W. i C. W. nabyli w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie z dniem 30.06.2009 roku własność nieruchomości stanowiących działki o numerach: (...) o powierzchni 0,22 ha., (...) oraz (...) o powierzchni 0,25 ha. położonych w W. gm. Ż. objętych księgą wieczystą numer (...);

II. **ustalić**, że koszty postępowania ponoszą wnioskodawcy.

Uzasadnienie postanowienia z dnia 20 września 2016 r. sygn. akt I Ns 1496/15

Wnioskiem z dnia 28.09.2015 r. J. W. i C. W. wnieśli o stwierdzenie nabycia własności poprzez zasiedzenie na swoją rzecz z dniem 30 marca 2009 r. na zasadzie wspólności ustawowej działek nr (...) obr W., dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy w Przemyślu prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Na uzasadnienie wniosku podano, że przedmiotową działkę wnioskodawcy nieprzerwanie użytkują do chwili obecnej poczynawszy od roku 1979 r. , jako posiadacze samoistni. Jako właściciel w księdze wieczystej w/w nieruchomości wpisana jest uczestniczka Agencja Nieruchomości Rolnych.

W odpowiedzi na powyższy wniosek, uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu uczestniczka wskazała, że na mocy decyzji Wojewody (...) z dn. 28.09.1994 r. sygn. Zn.G-VI-(...)przedmiotowe działki zostały przekazane na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. W ocenie uczestniczki brak jest przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia albowiem wnioskodawcy nie wykazali by spełnili kumulatywnie wszelkie przesłanki niezbędne do zasiedzenia. Zdaniem uczestniczki nie można zgodzić się z twierdzeniem, iż grunty znajdowały się we władaniu wnioskodawców nieprzerwanie od 1979 r. skoro jeszcze w roku 1994 r. stanowiły one własność Skarbu Państwa – Państwowego Zasobu Ziemi. Ponadto jak dalej wskazała jako właściciel Agencja nie wykonuje klasycznego władztwa nad nieruchomością przez jej gospodarowanie. Do jej ustawowych zadań należy min. zabezpieczenie lub przeznaczenie gruntów na inne cele w trybie określonym w Statucie i grunty te mogą być odłogowane.

Nadto jak stwierdziła uczestniczka wnioskodawcy nie zdołali również udowodnić, iż gospodarowali przedmiotową nieruchomością jak właściciele. Wnioskodawcy nie wykazali by opłacali podatki od przedmiotowej nieruchomości, również w związku z pobieraniem płatności obszarowych J. i C. W. nie zadeklarowali by przedmiotowe działki

użytkowali lub w inny sposób nimi władali. Wskazane wyżej zarzuty zdaniem uczestniczki uzasadniają oddalenie przedmiotowego wniosku.

Na rozprawie poprzedzającej wydanie orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, pełnomocnik uczestniczki wniósł o zawieszenie postępowania, z uwagi na wszczęcie postępowania scaleniowego w miejscowości w których położone są nieruchomości.

Wnioskodawcy zmodyfikowali zaś wniosek wnosząc o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 30 czerwca 2009r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy J. W. i C. W. są małżeństwem od dnia 19 maja 1970 r.

/ odpis skrócony akt małżeństwa wnioskodawców k.9/

Nieruchomość będąca przedmiotem postępowania, stanowiąca działki o nr (...), w latach 70 została przekazana na rzecz Skarbu Państwa. Do końca lat 70 pozostawała ona ugorem. Pod koniec lat 70 wnioskodawca zagospodarował przedmiotowe działki, dokonując ich skoszenia, zaorania i zasiania. Po raz pierwszy tych czynności dokonał w czerwcu 1979r. Od tamtej pory do dnia dzisiejszego J. W. nieprzerwanie uprawia działki, siejąc na nich zboże oraz sadząc ziemniaki i buraki. Gospodaruje nieruchomością i jest traktowany przez mieszkańców wsi jak jej właściciel. Nikt do tej pory nie występował z roszczeniami dotyczącymi działek. Wnioskodawca nigdy nie występował do Agencji Nieruchomości Rolnych o wydzierżawienie czy zakup przedmiotowych gruntów. Również uczestniczka nigdy nie występowała do wnioskodawców z propozycją wykupu lub wydzierżawienia działek nr (...) nr (...) oraz (...).

/ zeznania świadka J. U. k.147, zeznania świadka L. U. k.147 v., zeznania wnioskodawcy J. W. k.147-148/

Decyzją Wojewody (...) z dnia 28 września 1994 r. Nr G-IV-(...)nieruchomości położone w W. oznaczone jako działki nr (...) nr (...) oraz (...) zostały przekazane na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

/ decyzja Wojewody (...) z dnia 28 września 1994 r., nr G-IV-(...)k.123/

W ewidencji podatkowej Urzędu Gminy Ź. wnioskodawca J. W. figuruje jako podatnik z gruntów stanowiących gospodarstwo rolne nr (...), którego właścicielami w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej są wnioskodawcy.

/ zaświadczenie Wójta Gminy Ź. na okoliczność opłacania przez wnioskodawcę podatku od nieruchomości rolnych k.8/

W dniu 17 września 2015 r. uczestniczka Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział w R. poinformowała wnioskodawcę J. W. o przeprowadzeniu w dniu 30 września 2015 r. przetargu, którego przedmiotem była dzierżawa nieruchomości rolnych położonych w W., wśród gruntów przeznaczonych do dzierżawy znajdowały się min. działki nr (...) nr (...) oraz (...).

/ informacja (...) z dnia 17.09.2015 r. k. 10, ogłoszenie (...) o przetargu k.11/

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o wyżej powołane dowody. Sąd oparł się na treści dokumentów urzędowych przedłożonych przez uczestników, których treść nie była kwestionowana. Sąd oparł się również na zeznaniach słuchanych w sprawie świadków. Osoby te zgodnie zeznały odnośnie do istotnych dla sprawy okoliczności, przedstawiając stan faktyczny w zakresie niezbędnym do oceny zasadności wniosku.

Sąd zważył co następuje:

Zasiedzenie jest sposobem nabycia prawa własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza na skutek długotrwałego posiadania.

Zgodnie z art. 172 §1 kodeksu cywilnego 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 (zasiedzenie). W myśl zaś §2 powyższego przepisu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zaakcentowania wymaga również, iż w obecnym stanie prawnym przedmiotem zasiedzenia może być każda nieruchomość bez względu na osobę właściciela i rodzaj nieruchomości. Odmienne kwestia ta prezentowała się w okresie obowiązywania art. 177 k.c. który stanowił, że przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności państwowej. Regulacja ta jednak przestała obowiązywać od 1 października 1990 r. na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321). Zwrócenie uwagi na tę kwestię stało się w realiach przedmiotowej sprawy konieczne z uwagi na przedmiot zasiedzenia jak i związany z tym zarzut uczestnika, iż bieg zasiedzenia nie mógł rozpocząć się w 1979r. skoro nieruchomość była przedmiotem własności państwowej.

Odnosząc się do powyższego problemu, wskazać trzeba, iż w rzeczywistości bieg terminu zasiedzenia nie mógł rozpocząć się w 1979r. Nieruchomość będąca przedmiotem wniosku jako stanowiąca własność państwową nie mogła być przedmiotem zasiedzenia. Dopiero po uchyleniu wspomnianego art. 177 k.c. , a więc z dniem 1 października 1990r. rozpoczął się w stosunku do niej bieg terminu zasiedzenia. Ta oczywista konstatacja nie oznacza jednak, iż nabycie jej w drodze tą drogą w złej wierze nastąpić by mogło dopiero z upływem lat 30 licząc od dnia 1 października 1990r. Zgodnie bowiem z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. 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.

Przy czym zgodnie z utrwalonym zapatrywaniem judykatury „skróceniu o połowę” ulega ustawowy termin zasiedzenia (uzasadnienie uchwały SN z 8.9.1995r. III CZP 104/95, uzasadnienie uchwały SN (7) z 31.1.2002r, III CZP 72/01). Zatem w przedmiotowej sprawie termin zasiedzenia (rozpoczynający bieg 1.10.1990r.) mógł ulec skróceniu o przeszło 11 lat liczonych od dnia 30 czerwca 1979r.

Po ustaleniu tej wstępnej ale pierwszoplanowej kwestii, związanej w ogóle z dopuszczalnością zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem, jak i rozpoczęciem biegu terminu jej zasiedzenia należało przejść do oceny przesłanek leżących po stronie wnioskodawcy i uczestnika, warunkujących zasadność wniosku.

Jak jednoznacznie wynika z hipotezy normy zawartej w art. 172 k.c. podstawową przesłanką nabycia własności w drodze zasiedzenia jest posiadanie samoistne, czyli taki stan, który w myśl art. 336 k.c. polega na tym, że posiadacz rzeczy włada nią jak właściciel.

Wola posiadania jak właściciel, a więc traktowania siebie jak właściciela, jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Przy ustalaniu charakteru posiadania należy kierować się zaś manifestowanym na zewnątrz, wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. W piśmiennictwie akcentuje się przy tym, iż niezmiernie istotne jest rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania, które wespół z dalszym zachowaniem posiadacza pozwala określić rodzaj posiadania, szczególnie gdy źródłem nabycia posiadania jest samowolne zawłaszczenie (E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, teza 4 do art. 172).

Odnosząc te uwagi na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, że wnioskodawcy obejmując samowolnie nieruchomość w posiadanie nadali temu stanowi cechę samoistności. Z zeznań wszystkich świadków jak i wnioskodawcy wynika, że samowolnie zawładnął on nieruchomością, która stanowiła wówczas ugor. Działanie takie wskazuje jednoznacznie na istnienie woli traktowania siebie jak właściciela nieruchomości, przy jednoczesnej świadomości nie przysługiwania takiego prawa, co znamienne jest dla posiadania w złej wierze. Postępowanie dowodowe wykazało również, że stan taki istniał nieprzerwanie od czerwca 1979r. Wnioskodawcy regularnie gospodarowali na przedmiotowych nieruchomościach, uprawiając je poprzez dokonywanie zasiewów i zasadzeń. Dbali

przez cały czas o przedmiotowe działki dokonując plodozmianu, a przez lokalną społeczność wiejską traktowani byli jak właściciele. Bez wątplenia można zatem przyjąć, iż po stronie wnioskodawców istniał fizyczny element posiadania samoistnego (corpus), jak i współtworzący element psychiczny (animus) traktowania siebie jako właściciela. Powyższy stan faktyczny miał charakter nieprzerwany. Zarówno uczestnik jak i żaden inny podmiot nie występował przeciwko wnioskodawcom o wydanie przedmiotu posiadania. Wnioskodawcy sami się też nie wyzbywali tego przedmiotu. Okoliczności te wskazują więc na realizację kolejnej przesłanki nabycia własności w drodze zasiedzenia, wyartykułowanej w art. 172 k.c., a mianowicie posiadania nieprzerwanego.

Oceny tej nie zmienia fakt przekazania nieruchomości objętych wnioskiem w 1994r. na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Po pierwsze wskazać należy, że takie przekazanie nie oznaczało zmiany po stronie właściciela, którym w dalszym ciągu był Skarb Państwa. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecna Agencja Nieruchomości Rolnych) jest bowiem tylko ustawowym powiernikiem majątku Skarbu Państwa (zob. Ł. Sanakiewicz, Komentarz do ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa teza 1 do art. 5). Ponadto takie przekazanie w niczym nie zmieniło charakteru posiadania wnioskodawców, skoro Agencja nie podejmowała działań zakłócających to posiadanie.

Z materiału dowodowego wynika tylko, że dopiero we wrześniu 2015 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział w R. poinformowała wnioskodawcę J. W. o przeprowadzeniu w dniu 30 września 2015 r. przetargu, którego przedmiotem była dzierżawa nieruchomości rolnych położonych w W., a wśród gruntów przeznaczonych do dzierżawy znajdowały się min. działki nr (...) nr (...) oraz (...).

Charakteru tego posiadania – jako prowadzącego do zasiedzenia - nie może również zmienić specyfika dysponowania przez Agencje nieruchomościami będącymi w jej powiernictwie, które nie polegają na wykonywaniu faktycznego władztwa, a które to sposoby gospodarowania zostały określone w rozdziale 5 ustawy z dnia 19.10.1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. 2016, poz. 1491), wymieniając w art. 24 ust. 3 nawet odlogowanie gruntu.

Nie zmienia to jednak faktu władania nieruchomością przez wnioskodawców w sposób znamieny dla atrybutów prawa własności, zarówno w aspekcie zmanifestowanych na zewnątrz czynności faktycznych, jak i rzeczywistej woli zawładnięcia nieruchomością. Również nie deklarowanie przez wnioskodawców tych nieruchomości we wnioskach o płatności obszarowe, nie może pozbawiać ich przymiotu posiadaczy samoistnych. Wnioskodawcy nie dokonywali tych czynności mając świadomość tego, że nie są ich właścicielami, co rzutuje tylko na ocenę ich jako posiadaczy w złej wierze. W orzecznictwie akcentuje się, że świadomość posiadacza, iż inna osoba jest właścicielem nie wyklucza samoistności posiadania. Nawet zaproponowanie właścicielowi podczas biegu zasiedzenia jej nabycia przez posiadacza, nie odbiera przymiotu samoistności posiadania (wyrok SN z 28.4.1999r. I CKN 430/98).

Końcowo należy również wskazać, że sąd nie uznał z zasadne zawieszanie postępowania z uwagi na wszczęcie postępowania scaleniowego w miejscowości w której położone są działki. Kwestia ta bowiem nie ma w żadnej mierze prejudycjalnego znaczenia dla stwierdzenia nabycia własności określonej i konkretnie oznaczonej nieruchomości, które na domiar miało miejsce w 2009r.

Reasumując sąd uznał, iż w przedmiotowej sprawie zaszły wszystkie przesłanki warunkujące nabycie przez wnioskodawców, w złej wierze własności nieruchomości objętej wnioskiem przez zasiedzenie.

O kosztach postępowania orzeczono w myśl art. 520 §1 k.p.c.

Z:

Odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi uczestnika

P., 03.10.2016r.