

Sygnatura akt I Ns 275/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 marca 2013r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: **SSR Barbara Polak**

Protokolant: Marta Góra

Po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2013r.

**przy udziale stron:**

**wnioskodawca – A. C.**

uczestnicy- (...)z/s w W.

o zasiedzenie

**POSTANAWIA**

I. oddalić wniosek;

II. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kwotę 1.817,00zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z./:

1. kal. 21 dni.

26.03.2013r.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. C.wniósł przeciwko (...)

w W.o stwierdzenie, że nabył w drodze zasiedzenia prawo własności nieruchomości rolnej o pow. 1,03 ha, położonej w miejscowości B., gmina D., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu wniosku podał, iż na mocy decyzji Naczelnika Gminy D.z dnia 05.12.1989r. nr (...)w grudniu 1989r. objął w posiadanie nieruchomość rolną o powierzchni 1,03 ha, położoną w miejscowości B., gmina D., oznaczoną jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta w chwili jej wydania wnioskodawcy stanowiła własność Skarbu Państwa – Państwowego Funduszu Ziemi. W dniu 16.12.1989r. wnioskodawca uiścił na konto Banku Spółdzielczego w O.kwotę 79.990 st. zł, która zgodnie z pismem Naczelnika Gminy D.z dnia 15.12.1989r. nr (...)stanowiła cenę sprzedaży. Do dnia złożenia wniosku A. C.pozostaje samodzielnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta jest bezsporna. Uczestnik postępowania pozwem z dnia 16.08.2011r. wystąpił do Sądu Rejonowego w Oleśnicy z roszczeniem o wydanie w/w nieruchomości przez wnioskodawcę. Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż wnioskodawca uzyskał posiadanie nieruchomości rolnej, położonej w miejscowości B., w dobrej wierze, na co wskazuje domniemanie wynikające z art. 7 k.c., dodatkowo wzmocnione dyspozycją przepisu art. 172 § 1 k.c.

Uczestnik postępowania wniósł o oddalenie wniosku w całości. W uzasadnieniu podnosił, iż jedną z przesłanej nabycia prawa własności nieruchomości poprzez jej zasiedzenie stosownie do przepisu art. 172 k.c. jest posiadanie samoistne nieruchomości przez cały okres konieczny do zasiedzenia. Sam fakt objęcia posiadania nieruchomości na mocy decyzji

Naczelnika Gminy D.z dnia 05.12.1989r. nr (...)nie jest równoznaczne z posiadaniem samoistnym, tj. władaniem nieruchomością jak właściciel. Wnioskodawca władał nieruchomością jako jej użytkownik, czyli stosownie do przepisu art. 336 KC był posiadaczem zależnym nieruchomości. Wnioskodawca nie zachowywał się jak posiadacz samoistny nieruchomości. Na rozprawie w dniu 01.07.2010r. w sprawie o sygn. akt (...)przed Sądem Rejonowym w Oleśnicy z powództwa wnioskodawcy przeciwko uczestnikowi postępowania o nakazanie złożenia oświadczenia woli, zgodnie z którym miało nastąpić przeniesienie prawa własności wnioskodawca zeznał, iż przy kupowaniu innych gruntów prywatnie chodził do notariusza, był spokojny po zapłaceniu ceny sprzedaży, że kiedyś to nabędzie. Starania podjął w 1992r. oraz 1997r., które polegały na odwiedzaniu Pań w Urzędzie Gminy. Uczestnik postępowania jedynie z ostrożności procesowej wskazuje, że wnioskodawca był posiadaczem zależnym nieruchomości w złej wierze, gdyż zgodnie z decyzją Naczelnika Gminy D.z dnia 05.12.1989r. nr (...)przeniesienie posiadania miało nastąpić w terminie 3 miesięcy od dnia wymagalności decyzji. Wnioskodawca miał świadomość, że nie powinien być użytkownikiem nieruchomości, pomimo tego pozostawał nim.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na mocy decyzji Naczelnika Gminy D.z dnia 05.12.1989r. nr (...)wnioskodawca w grudniu 1989r. objął w posiadanie nieruchomość rolną o powierzchni 1,03 ha, położoną w miejscowości B., gmina D., oznaczoną jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta w chwili jej wydania wnioskodawcy stanowiła własność Skarbu Państwa – Państwowego Funduszu Ziemi. W dniu 16.12.1989r. wnioskodawca uiszczył na konto Banku Spółdzielczego w O.kwotę 79.990 st. zł, która zgodnie z pismem Naczelnika Gminy D.z dnia 15.12.1989r. nr (...) stanowiła cenę sprzedaży.

### **Dowód: akta IC 534/09, zeznania wnioskodawcyk.81**

Wnioskodawca od 1989r. posiada i uprawia w/w nieruchomość rolną.

Pismem z dnia 04.05.2000r. wnioskodawca zwrócił się do uczestnika postępowania pisząc, co następuje: „Uprzejmie proszę o sprzedaż mi działki rolnej nr (...) o pow. 1,03 we wsi B. w gm. D. (...) Na w/w działkę sprzedaż wyraził zgodę Urząd Gminy w D. po zebraniu we wsi. Działkę tę zapłaciłem, lecz nie przeprowadziłem postępowania notarialnego, gdyż musiałam wyjechać za granicę. Moje pola graniczą z tą działką nr (...) i chcę powiększyć gospodarstwo o w/w działkę.”

Pismem z dnia 12.09.2007r. wnioskodawca zwrócił się do (...) Oddział Terenowy we W. o zbycie na jego rzecz przedmiotowej nieruchomości.

Następnie pismem z dnia 23.07.2009r. wnioskodawca zwrócił się o wyznaczenie terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Otrzymując odmowę pozwól uczestnika postępowania domagając się nakazania przez Sąd złożenia oświadczenia odpowiedniej treści. Sad Rejonowy w Oleśnicy rozpoznając sprawę pod sygn. akt (...)oddalił powództwo w całości, co podtrzymał Sąd Okręgowy rozpoznając apelację pod sygn. akt (...). Skarga kasacyjna wnioskodawcy postanowieniem z dnia 08.09.2011r. została odrzucona. **Dowód: akta (...), pisma k.49-53, zezn. św. T. S., W. W.k.78**

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek zdaniem Sądu należało oddalić.

Specyfika żądania zgłoszonego przez wnioskodawcę polegała na tym, że zmierzał on do wykazania, że nabył w drodze zasiedzenia nieruchomość położoną w B. – działka nr (...), KW (...).

Warunkiem niezbędnym do stwierdzenia zasiedzenia jest spełnienie łącznie wszystkich przesłanek koniecznych do zasiedzenia.

Podstawą prawną żądania wnioskodawcy stanowią przepisy art. 172 k.c. dotyczące szczególnego sposobu nabycia własności, jakim jest zasiedzenie. Instytucja zasiedzenia służy korygowaniu długotrwałej rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym a sprzecznym z nim stanem prawnym, poprzez sankcjonowanie długotrwałego stanu posiadania nieopartego tytułem prawnym.

Na wstępie rozważań należało wskazać, iż w przedmiotowej sprawie (w oparciu o ustalenia faktyczne) należało stosować przepisy kodeksu cywilnego obowiązujące po 1990r. (zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. (Dz.U. z 1990, Nr 55 poz.321) zmieniające art. 172 k.c. z dniem 1 października 1990r. Oznacza to, że zasiedzenie, którego obowiązujący poprzednio krótszy termin nie upłynął jeszcze do dnia 1 października 1990r., biegnie dalej z zastosowaniem nowych, wydłużonych terminów.

Zgodnie, zatem z aktualnym brzmieniem art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwalnie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Przepis ten w § 2 stanowi, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Tak, więc aby mogło nastąpić zasiedzenie w niniejszej sprawie wskazanej przez wnioskodawcę we wniosku nieruchomości wnioskodawca musiałby spełnić łącznie następujące przesłanki ustawowe:

- a) być posiadaczem samoistnym nieruchomości,
- b) od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie musiało upłynąć 20 lat, gdy był posiadaczem w dobrej wierze,
- c) lub być posiadaczem w złej wierze co do tego posiadania w chwili jego uzyskania lecz od tej chwili upłynąć by musiało 30 lat.

Rozważając zasadność wniosku należało ustalić wystąpienie wszystkich przesłanek zasiedzenia. Co do pierwszej z nich wyjaśnić należy, że posiadaczem samoistnym jest ten, który traktuje siebie jak właściciela i włada rzeczą jak właściciel. Zasiedzenie jest, więc możliwe tylko na rzecz osoby, która przed upływem okresu wymaganego do zasiedzenia nie była właścicielem na skutek innych zdarzeń (zob. postanowienie SN z 26.06.2002r., III CKN 1144/00, LEX nr 75256).

W doktrynie przyjmuje się, iż instytucja posiadania występuje przy równoczesnym istnieniu dwóch elementów: corpus (czyli fizycznego elementu władania rzeczą, które objawia się przez widoczne dla otoczenia zachowanie posiadacza) oraz animus (psychicznego elementu - animus rem s/b/ habendi- rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie). Właśnie element psychiczny pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. Niezbędne jest zatem wykonywanie przez posiadacza wszelkich czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niczym nie skrępowany stan władztwa, bez jednoczesnej legitymacji prawnej w postaci prawa własności. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela (postan. SN z dnia 28 kwietnia 1999r. I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz.198).

Należy podkreślić, iż o określeniu charakteru prawnego posiadania wykonywanego przez zainteresowanych mogą decydować jedynie elementy natury jurystycznej, a nie humanitarnej. Surowe wymagania wobec uprawnionych w zakresie określenia charakteru posiadania w rozumieniu art.172 kodeksu cywilnego podyktowane są względami ochrony prawa własności. Za potrzebę takiej ochrony przemawia z pewnością wzgląd na konstytucyjną ochronę tego prawa w art.64 Konstytucji (postan. SN z 28.10.2005r. II CK 164/05). W kontekście art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ograniczenia własności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy nie naruszają one istoty tego prawa. Zasadą konstytucyjnie określoną - od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa- jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest odstępstwem od zasady jej nienaruszalności i to bardzo daleko idącym. Tym bardziej wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności, bez względu na to, czy chodzi o własność osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa czy innych podmiotów (Glosa do postanowienia SN z dnia 20 maja 2004 r., II CK 337/03, Rząsa G.). Surowe wymagania w zakresie udowodnienia

samoistnego charakteru posiadania należy uznać za usprawiedliwione, ponieważ czynnik subiektywny jest trudny do sprawdzenia.

W przedmiotowej sprawie zdaniem Sądu wnioskodawca nie spełnił jednej z przesłanek niezbędnych do stwierdzenia zasiedzenia. Mianowicie nie upłynął wymagany okres czasu. Do nabycia własności przez zasiedzenie w przedmiotowej sprawie wymagany jest 30-letni okres nieprzerwanego posiadania. Wnioskodawcę bowiem nie można uznać za posiadacza w dobrej wierze. Zdaniem Sądu wnioskodawca w 1989r. był jedynie jej samoistnym posiadaczem. W związku z tym konieczna była ocena czy wnioskodawca wszedł w posiadanie tej nieruchomości w dobrej czy w złej wierze. Jak wiadomo kryterium oceny charakteru posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary jako przesłanki nabycia własności nieruchomości, w krótszym lub dłuższym terminie jest stan świadomości posiadacza w chwili uzyskania posiadania. Późniejsza zmiana posiadania w złej wierze na posiadanie w dobrej i odwrotnie nie ma wpływu na długość okresu potrzebnego do nabycia własności przez zasiedzenie.

Dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie jest uzasadnione okolicznościami danego przypadku, przy czym dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem.

Okoliczność, że wnioskodawca miał świadomość, że prawo własności mu nie przysługuje, nie może oznaczać, że wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym. Świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy ma jedynie wpływ na kwalifikowanie w zakresie istnienia dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego. Pogląd taki jest powszechnie prezentowany w doktrynie i judykaturze. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (corpus) oraz czynnik woli (animus domini). O charakterze posiadania decyduje nie stan prawny, na którego podstawie nastąpiło objęcie rzeczy we władanie, lecz sposób tego władania. Posiadanie samoistne - wchodzić może w grę nie tylko w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Objęcie rzeczy w posiadanie na podstawie porozumienia, którego celem było przeniesienie własności z reguły - gdy cel ten nie został osiągnięty np. wobec niezachowania formy notarialnej - wskazuje na posiadanie samoistne (por. postanowienie SN z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94, LEX nr 137701). W innych orzeczeniach Sąd Najwyższy podkreślił, że uznanie przez samoistnego posiadacza praw własności innej osoby oznacza tylko tyle, że nie jest on posiadaczem w dobrej wierze (por. postanowienie SN z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02, LEX nr 141416) oraz wyjaśnił, że posiadacz nieruchomości może korzystać z zasiedzenia, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje, inaczej mówiąc, że prawo, które on wykonuje, służy komuś innemu (postanowienie SN z dnia 28 maja 1997 r., III CKN 79/97, LEX nr 50799), wskazał nadto, że samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą. Zatem uznać należało, że świadomość wnioskodawcy- posiadacza, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy ma wpływ jedynie na kwalifikowanie w zakresie istnienia dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego.

Zatem reasumując powyższe rozważania w kontekście niniejszej sprawy należy uznać, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym, ale w złej wierze. Co za tym idzie niezbędny był do zasiedzenia nieruchomości 30 letni okres, który od 1989r. jeszcze nie upłynął.

Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji postanowienia.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 kpc.

Z/

1. odnotować;

2. doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawcy i pełnomocnikowi uczestnika odpis postanowienia z uzasadnieniem;

12.04.2013r.