

Sygn. akt: I Ns 224/19

POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2020 r.

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Hanna Woźniak
Protokolant	St. Sekr. Sąd. Arleta Ratajczak

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2020 r. w Wąbrzeźnie na rozprawie

sprawy z wniosku P. Z.

z udziałem P. F., M. F., S. F., E. Z., M. M.

o zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, że P. Z. syn J. i M. P. (...) nabył przez zasiedzenie w dniu (...) roku własność działki nr (...) o pow. (...) ha położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą nr (...),
2. zasądzić od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie na rzecz r. pr. A. M. kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych powiększoną o 23% podatku vat tytułem nieopłaconej pomocy prawnej przyznanej wnioskodawcy z urzędu,
3. zasądzić od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie na rzecz r. pr. A. R. (1) kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych powiększoną o 23% podatku vat tytułem nieopłaconej pomocy prawnej przyznanej uczestniczce M. M. z urzędu,
4. zasądzić od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie na rzecz adw. A. D. kwotę 810 (osiemset dziesięć) złotych tytułem wynagrodzenia za pełnienie funkcji kuratora dla nieznanych z miejsca pobytu uczestników P. F., M. F. i S. F.,
5. wydatkami poniesionymi w toku postępowania obciążyć Skarb Państwa,
6. ustalić, że w pozostałym zakresie strony ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sędzia Hanna Woźniak

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

Sędzia: H. W.

Sygn. akt I Ns 224/19

UZASADNIENIE

P. Z. złożył wniosek o stwierdzenie zasiedzenia działki nr (...) położonej w R., dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...). Powołał się na warunkową umowę kupna tej nieruchomości przez swego ojca J. Z. z dnia (...)

Uczestnicy sprzeciwili się wnioskom.

Sąd ustalił, co następuje:

Warunkową umową sprzedaży z dnia (...) J. Z. nabył od Z. F. nieruchomość o pow. (...) ha zabudowaną budynkiem gospodarczym położoną w R. nr działki (...). Nabycie nastąpiło pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta w terminie trzech miesięcy z przysługującego mu prawa pierwokupu. Cena nabycia w kwocie 750.000 zł (przed denominacją) została zapłacona, a nieruchomość wydana nabywcy, przed podpisaniem umowy zobowiązującej (dowód: odpis aktu notarialnego – k.151-152, zeznania świadków: G. M. i B. K. – nagranie rozprawy z 13 października 2020r. od 00:06:34 do 00:46:34).

J. Z. korzystał z przedmiotowej działki bez żadnych zakłóceń z czyjejkolwiek strony aż do swojej śmierci w (...). Za jego zgodą z działki korzystały też jego matka i siostra B., które sadyli na niej warzywa, zbierały owoce z sadu. J. Z. trzymał na niej materiały potrzebne mu do wykonywanej działalności gospodarczej. Przedmiotowa działka przylega do nieruchomości, której właścicielami byli rodzice J. Z.. J. Z. przed śmiercią postanowił, że działka ma przejść na własność jego jedyne go syna – P. Z.. Mówił o tym w gronie rodzinnym. P. Z. był dzieckiem, gdy rodzice się rozwiedli. Odwiedzał ojca początkowo w towarzystwie matki, a od ok. (...) roku życia samodzielnie. Wnioskodawca miał (...) lat, gdy jego ojciec zmarł. Działką zajęły się siostra ojca i jego matka. Uprawiły ją i opłacały podatek. Robiły to dla P. i w jego imieniu, bowiem uważały go za właściciela (dowód: odpis aktu notarialnego – k.151-152, zeznania świadków: G. M. i B. K. oraz zeznania stron – nagranie rozprawy z 13 października 2020r. od 00:06:34 do 01:28:24, postanowienie w aktach sprawy I Ns 237/11).

Sąd zważył, co następuje:

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków i stron słuchanych w sprawie albowiem były z sobą zbieżne, różniąc się jedynie w nieistotnych szczegółach. Są one także zgodne z zasadami logiki i wiedzą płynącą z doświadczenia życiowego. Sąd nie znalazł też żadnych podstaw, by zakwestionować moc dowodową aktu notarialnego obejmującego umowę o charakterze zobowiązującym.

Przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest posiadanie samoistne (władanie rzeczą jak właściciel) przez określony czas zależny od dobrej (20 lat) lub złej wiary (30 lat) posiadacza. Posiadacz samoistny powinien wykonywać wszystkie czynności względem rzeczy jakby był właścicielem. Może więc – zgodnie z art. 140 kc – z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Czynnościami faktycznymi świadczącymi o władztwie nad nieruchomością jak właściciel (corpus) i które będzie musiał udowodnić posiadacz samoistny w postępowaniu o zasiedzenie są np.: 1) płacenie podatków, ujawnienie posiadania w ewidencji gruntów, a także bezpośrednie korzystanie z działki, jak koszenie i zbieranie trawy, kopanie torfu, zezwalanie sąsiadom na korzystanie z działki w ramach umowy dzierżawy czy użyczenia (zob. np. post. SN z 18.4.1997 r., III CKN 35/97, OSNC 1997, Nr 10, poz. 150, s. 37); 2) zabudowa nieruchomości lub rozbudowa budynków stojących na nieruchomości, wyburzenia; 3) tytułowanie się przez posiadacza w relacjach z urzędami, osobami trzecimi jako właściciel, a nie najemca czy administrator; 4) grodzenie nieruchomości i niewpuszczanie na jej teren innych osób, w tym np. prawowitego właściciela; 5) pobieranie pożytków naturalnych; 6) pobieranie czynszów, dzierżawy związanych z korzystaniem z nieruchomości przez osoby trzecie; 7) rozporządzanie dochodami przynoszonymi przez

nieruchomość bez uzgadniania tego z właścicielem, czy współwłaścicielami; 8) dbanie o utrzymanie nieruchomości w należytym stanie, podejmowanie decyzji związanych z remontami, naprawami, przeprowadzanie remontów, sprawowanie nadzoru nad ich wykonywaniem; 9) prowadzenie ksiąg meldunkowych i dokumentacji związanej z nieruchomością; 10) zawieranie umów związanych z nieruchomością, np. umów ubezpieczenia, umów z dostawcami mediów (wody, gazu, opłat za energię itp.); 11) wywóz nieczystości; 12) składanie oświadczeń (nawet nieskutecznych prawnie) związanych z nieruchomością; 13) występowanie w sporach sądowych administracyjnych i cywilnych w związku z władaniem nieruchomością. Przesłanki te wielokrotnie będą musiały być spełnione łącznie. Analizowane stany faktyczne orzeczeń Sądu Najwyższego nie pozwalają na abstrakcyjne określenie, które czynności dadzą pewność zasiedzenia. Zgodzić się należy z poglądem, że posiadacz samoistny w sposób ciągły musi znajdować się w sytuacji pozwalającej na dokonywanie czynności, których mógłby dokonywać właściciel..

Przenosząc powyższe rozważanie na grunt niniejszej sprawy należy przede wszystkim wskazać, że J. Z. zamierzał kupić przedmiotową nieruchomość od Z. F. i obie strony wykonały wszystkie czynności faktyczne zmierzające do tego celu: nastąpiła bowiem całkowita zapłata ceny na rzecz sprzedającego oraz wydanie nieruchomości kupującemu. W bardzo wielu wypadkach kupujący, nie posiadający najczęściej wystarczającej wiedzy, nie rozumiał lub zapomniał o obowiązku zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości kupionej pod warunkiem. Na tym tle dość częste są sprawy o zasiedzenie nieruchomości, gdy jedna ze stron umowy zobowiązującej (a czasem obie – jak w niniejszej sprawie) już nie żyje i nie ma możliwości zawarcia umowy o skutku rzeczowym. P. Z., następca J. Z., miał zaledwie (...) lat, gdy zmarł jego ojciec. Jego centrum życiowe było wówczas w J.. Pozostawił zatem kwestie uprawy działki w dotychczasowych rękach babci i cioci, a sam bywał na nieruchomości przeciętnie raz w miesiącu. On podejmował decyzje dotyczące działki. Czuł się jej właścicielem. Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach wyraził pogląd, że zawarcie umowy zobowiązującej i objęcie na tej podstawie nieruchomości we władanie wyklucza przyjęcie dobrej wiary u samoistnego posiadacza. Potrzebny do zasiedzenia okres minął zatem po upływie lat trzydziestu, w dniu (...).

Z tych wszystkich względów Sąd na podstawie art. art.172§1 i 2 kc postanowił jak w pkt. 1 postanowienia.

O wynagrodzeniu pełnomocników z urzędu orzeczono na podstawie §11 pkt 1 w zw. z §8 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 03 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016 r. poz. 1714 z późn.zm.).

Orzeczenie o kosztach ma oparcie w treści art.520§1 kpc, który ustanawia zasadę, iż w postępowaniu nieprocesowym zarówno wnioskodawca jak i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sędzia Hanna Woźniak

ZARZĄDZENIE

1. (...). A. R.,

2. (...)

Sędzia: