

**Sygn. akt I Ns 171/15**

## POSTANOWIENIE

6 lipca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Foksińska

Protokolant: sekretarz sądowy Magdalena Strzelecka

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2018 roku w Wąbrzeźnie

na rozprawie

sprawy z wniosku **T. D.**

przy udziale **Gminy R.**

o zasiedzenie

### **p o s t a n a w i a:**

I. stwierdzić, że T. D. z dniem 31 grudnia 2015 roku nabyła na drodze zasiedzenia, własność części nieruchomości gruntowej o powierzchni(...)m<sup>2</sup>, będącej częścią nieruchomości położonej w J., stanowiącej działkę o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą nr (...), oznaczonej na mapie do zasiedzenia nr 2 z dnia 26.12.2016r. kolorem żółtym i niebieskim, sporządzonej przez uprawnionego geodetę P. P., stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia, znajdującej się w aktach sprawy na k. 218;

II. ustalić, że wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

**Sygn. akt I Ns 171/15**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni T. D. początkowo wniosła o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,1000 ha położonej w J., dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), przez zasiedzenie.

W uzasadnieniu wniosku wskazała, iż na mocy umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 22 listopada 1990 roku jest właścicielką nieruchomości rolnej, dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Należały one najpierw do jej rodziców: J. i G. S.. Wraz z umową przekazania gospodarstwa rolnego (...) przekazał jej samoistne posiadanie sąsiadującej z gospodarstwem rolnym działki nr (...), którą władał, albowiem wskutek braku wyodrębnienia wchodziła ona w skład jego gospodarstwa rolnego. Zarówno wnioskodawczyni, jak i jej rodzice władali tą działką, uprawiając ją a ich posiadanie nigdy nie było zakłócone. Byli przeświadczeni, iż stanowi ona część ich gospodarstwa rolnego.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie z dnia 29 września 2015 roku wnioskodawczyni została zwolniona od kosztów sądowych.

Uczestniczka postępowania Gmina R. (uprzednio Gmina W.) w odpowiedzi na wniosek domagała się jego oddalenia. Stwierdziła, iż wnioskodawczyni nie wykazała samoistnego i nieprzerwanego posiadania nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej w J., albowiem w umowie przekazania gospodarstwa rolnego (...) złożył oświadczenie, iż nie jest m.in. posiadaczem innych nieruchomości niż wskazane w umowie, jak również wnioskodawczyni nigdy nie deklarowała tej nieruchomości do opodatkowania. Wskazała, iż Gmina R. nabyła własność działki nr (...) od Skarbu Państwa na podstawie decyzji Wojewody- (...) z dnia (...) roku w sprawie nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy W. mienia Skarbu Państwa będącego w zarządzie Kuratorium (...) w związku z przejęciem prowadzenia przez gminę szkół podstawowych. W oparciu o art. 56 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 roku Karta Nauczyciela rada pedagogiczna Szkoły Podstawowej w J. oddawała działkę nr (...) do użytkowania przez nauczycieli w latach 1994 do 2003. Następnie, od 2003 roku do 2011 roku bezumownie uprawiał ją B. B., w 2011 roku L. B. a od 2012 roku uprawia ją J. B..

Uczestniczka podała, iż od 1 października 1990 roku nie obowiązuje art. 177 Kodeksu cywilnego uchylony ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny zakazujący nabycia na drodze zasiedzenia nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej a art. 10 w/w ustawy nakazuje liczenie biegu zasiedzenia od dnia jej wejścia w życie i uprawnia do jego skrócenia o czas, jaki staniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Wszystko to wskazuje na brak samoistności i nieprzerwalności posiadania tej nieruchomości przez wnioskodawczynię przez okres czasu przewidziany prawem.

Pismem z dnia 5 marca 2016 roku i 2 maja 2016 roku wnioskodawczyni zmodyfikowała wniosek w ten sposób, że wniosła o stwierdzenie nabycia na rzecz swoją lub jej poprzednika prawnego własności części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej w J., dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą o nr (...) o powierzchni co najmniej (...) m<sup>2</sup>, przez zasiedzenie z dniem 1 października 2000 roku (przy przyjęciu posiadania w dobrej wierze) lub 1 października 2005 roku (przy przyjęciu posiadania w złej wierze). Na rozprawie w dniu 5 maja 2016 roku wnioskodawczyni wskazała, iż początek biegu zasiedzenia nastąpił w 1949 roku, kiedy to A. S. (znany jako J. S.) objął w posiadanie gospodarstwo rolne o pow. (...) ha, w tym część przedmiotowej działki. Następnie posiadanie tej części gruntu przejęła wnioskodawczyni na podstawie umowy przekazania posiadania gospodarstwa rolnego wraz z przeniesieniem na nią w dniu 22.11.1990r. własności gospodarstwa rolnego, w tym działek, które sąsiadują z działką nr (...). Od tego czasu wnioskodawczyni posiada nieprzerwanie część działki (...), uważając ją za swoją.

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

Przedmiotem zasiedzenia jest część nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położona w J..

Działka nr (...) graniczy od strony zachodniej i południowej z działką nr (...) a od strony wschodniej – działką nr (...). Od strony północnej graniczy z drogą, za którą znajduje się Szkoła Podstawowa. Za wschód od działki znajduje się kościół. Poza jej granicami, na obecnej działce (...), znajdował się rów melioracyjny.

(dowód: wypis z rejestru gruntów z mapą k. 9-10)

Właścicielami nieruchomości stanowiącej obecną działkę nr (...) byli małżonkowie: J. i G. S., którzy nabyli ją na drodze nadania ziemi w 1961 roku i uwłaszczenia. Umową z dnia 22 listopada 1990 roku ówczesny (...) przekazał gospodarstwo rolne obejmujące m.in. działkę nr (...) córce T. D.. Wraz z własnością swojego gospodarstwa rolnego (...) przekazał także posiadanie sąsiadującej z nim części działki nr (...), którą także uprawiał. Stanowiły one jedną całość. Na działkach tych znajdowało się pole uprawne.

(dowody:

- umowa przekazania gospodarstwa rolnego k. 13-14,
- orzeczenie o nadaniu nieruchomości na własność k. 116,

- odpis księgi wieczystej (...) k. 300-307,
- odpis księgi wieczystej (...) k. 308-314,
- zeznania świadka G. D. k. 86 i 173)

Właścicielem nieruchomości stanowiącej obecną działkę nr (...) był do 1993 roku Skarb Państwa. Na gruncie nie doszło do wydzielenia tej działki od sąsiadujących. W latach 70-tych była zajęta częściowo pod meliorację. Działka nr (...) znajdowała się w zarządzie Kuratorium (...) i była oddawana do użytkowania przez pracowników szkoły. Decyzją Wojewody- (...) z dnia 2 listopada 1993 roku działka nr (...) została nieodpłatnie przekazana na rzecz Gminy W. w związku z przejęciem prowadzenia przez gminę szkoły podstawowej. Rada Pedagogiczna Szkoły Podstawowej w J. oddawała także inne grunty szkolne do użytkowania nauczycielom. Urząd Gminy prowadził rejestr użytkowników gruntów oddanych do użytkowania na podstawie Karty nauczyciela. Nauczyciele posiadali działki przede wszystkim po stronie, na której znajduje się budynek szkoły. W 1966 roku pracę w Szkole Podstawowej w J. zaczęła L. G., późniejsza Dyrektorka. Od 1970 roku użytkowała działkę nr (...), hodując na niej zwierzęta i uprawiając warzywa. Powierzchnia zajęta pod użytkowanie powiększała się z każdym rokiem i sięgała aż do rowu, albowiem początkowo teren był nieuporządkowany. Rosła na nim trawa. W 1983 roku przeprowadziła się wraz z mężem do W. a w 1985 roku zaprzestała użytkowania działki. Od 1989 roku do 2000 roku część działki nr (...) o powierzchni (...) m<sup>2</sup> była użytkowana przez Z. B. (1) – woźnego szkolnego, który prowadził na niej warzywnik. Poza zakończeniu użytkowania działki przez Z. B. (1) została ona zaorana przez Z. B. (2) i włączona do gospodarstwa (...).

(dowody:

- odpis z księgi wieczystej (...) k. 11,
- pisma dyrektora szkoły o przydziale gruntów szkolnych k. 25-36,
- rejestr użytkowników gruntów szkolnych k. 37-64,
- decyzja k. 9-11 akt kw (...),
- zeznania świadka Z. B. (1) k. 117v i 171v-172,
- zeznania świadka T. B. k. 118 i 172,
- zeznania świadka R. D. k. 118v i 173-173v,
- zeznania świadka L. G. k. 119 i 174,
- opinia biegłego geodety k. 216-226 i 268-270)

J. S. a następnie T. D. pozostawali w przekonaniu, że część działki nr (...) o powierzchni ok. 700m<sup>2</sup> stanowi ich własność. Uprawiali tę część gruntu, siejąc zboże, sadząc ziemniaki i buraki. W prowadzeniu gospodarstwa rolnego poprzednikiem prawnym T. D. pomagała córka oraz wnuki: G. D. i P. D.. Pomagając rodzicom i dziadkowi, przekonani byli, że pracują na gospodarstwie stanowiącym własność ich rodziny.

(dowód: zeznania G. D. k. 86-86v i 173)

T. D. przejęła od ojca posiadanie samoistne części działki nr (...) z dniem 22 listopada 1990 roku, wskutek zawarcia umowy o przeniesieniu posiadania i własności gospodarstwa rolnego. Nie uprawiała jej samodzielnie a wdzierzała najpierw B. B. a po jego śmierci w 2011 roku – J. B.. Do 2002 roku nie dokonywała zmian w zakresie posiadania części przedmiotowej działki. Wskutek likwidacji warzywnika Z. B. (1), T. D. włączyła także tę część działki nr (...) do swojego gospodarstwa.

(dowody:

- zeznania świadka G. D. k. 86-86v i 173,
- zeznania świadka P. D. k. 86v-87, 171v i 173,
- zeznania świadka Z. B. (1) k. 117v i 171v-172,
- zeznania świadka T. B. k. 118 i 172,
- zeznania świadka L. B. k. 118-118v i 172-173,
- zeznania świadka H. L. k. 87-87v,
- zeznania świadka J. O. k. 87v i 190)

T. D. wstąpiła w związek małżeński z H. D., który zmarł 11 czerwca 2015 roku.

(dowód:

wydruk z bazy (...) - SAD k. 315-317).

Wiedzę odnośnie tego, że poprzednicy prawni T. D., jak i ona sama, użytkowała i władała częścią działki nr (...), stanowiącą w rzeczywistości własność Gminy R. powzięła w toku próby ustalenia granic w lipcu 2015 roku. Wówczas to geodeta dokonał oznaczenia granic pomiędzy działkami.

(dowody:

- zeznania świadka P. D. k. 86v-87 i 173,
- zeznania świadka W. K. k. 119v i 190).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów, uznając je za wystarczające do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Dowodom z dokumentów Sąd dał wiarę, albowiem dokumenty te nie budzą żadnych wątpliwości co do ich formy, jak i treści, korelują z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Wskazać należy, iż rejestry użytkowników gruntów szkolnych dotyczyły w zasadzie innych działek niż ta nr 238 a także, iż wskazywały komu działka została oddana w użytkowanie a nie kto faktycznie ją użytkował. Zeznania przesłuchanych w sprawie świadków pozwoliły na jednoznaczne ustalenie, czy miało miejsce samoistne posiadanie będącej przedmiotem zasiedzenia nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej poprzedników prawnych, przez jaki okres czasu i w jakim zakresie przestrzennym. Zeznania świadków korelują z pozostałym materiałem dowodowym z dokumentów. Za niemiarodajne Sąd uznał twierdzenia wnioskodawczynie odnośnie zamiany w zakresie posiadania spornej nieruchomości przez poprzednika prawnego wnioskodawczynie W analizowanym zakresie twierdzenia te pozostawały w sprzeczności z pozytywnie zweryfikowanym materiałem dowodowym. Odnotować przy tym należy, że zeznania H. L. nie wykazały istotnej przydatności dowodowej, jako że świadek nie wykazywał rozeznania w kwestiach będących przedmiotem osądu.

Jako że zakres posiadania przez wnioskodawczynię części działki nr (...) był sporny, Sąd przeprowadził oględziny spornej nieruchomości. Nadto na gruncie niniejszej sprawy należało zasięgnąć opinii biegłego z zakresu geodezji, który ustalił zakres posiadania przez wnioskodawcę części działki numer (...) i wydzielił z tego gruntu jako odrębną działkę. Opinia została sporządzona przez geodetę P. P. w sposób kompleksowy, brak w niej oznak stronniczości lub nierzetelności. Wartość dowodowa i wiarygodność opinii biegłego nie została w zasadzie przez strony w toku postępowania podważona. Sąd w pełni podziela ustalenia i wnioski zawarte w pisemnej opinii biegłego.

**Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek o zasiedzenie okazał się uzasadniony.

Na wstępie podnieść należy, iż orzeczenie w sprawie o nabycie prawa własności przez zasiedzenie ma charakter deklaratoryjny, a zatem stwierdza stan prawny, który już istnieje, co powoduje, iż Sąd zobligowany jest do ustalenia kto oraz w jakim czasie nabył własność nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Wnioskodawczyni domagała się stwierdzenia, iż nabyła przez zasiedzenie z dniem 1.10.2005r. części (o pow. około (...)<sup>(1)</sup>) działki nr (...) o powierzchni (...)ha, położonej w miejscowości J., dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). We wniosku wskazała, iż posiadaczem samoistnym nieruchomości stała się w dniu 22 listopada 1990 roku a w piśmie z dnia 2 maja 2018 roku, iż jej poprzednik prawny objął nieruchomość w posiadanie w 1949 roku.

Przepisy statuujące wymagany upływ czasu niezbędnego dla stwierdzenia przez Sąd nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie zmieniały się na przestrzeni lat. Stąd też dla ustalenia, które z przepisów regulujących kwestię zasiedzenia będą miały zastosowanie w niniejszej sprawie niezbędnym jest odniesienie się do kwestii, kiedy poprzednicy prawni wnioskodawczyni weszli w posiadanie części działki nr (...). Zgodnie z art. 50 § 1 i § 2 dekretu z dnia 11 października 1946r. prawo rzeczowe kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (zasiedzenie), zaś temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary. Natomiast w myśl art. 57 § 1 prawa rzeczowego jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, posiadacz może przy obliczaniu terminu zasiedzenia doliczyć posiadanie swego poprzednika. Jednakże gdyby posiadanie poprzednika było uzyskane w złej wierze, liczy się ono tylko w przypadku, gdy łącznie z posiadaniem nabywcy trwało przez okres czasu wyłączający zarzut złej wiary.

Analizując stan faktyczny w kontekście obowiązującego prawa rzeczowego z dnia 11 października 1946r. wskazać należy, iż poprzednicy prawni wnioskodawczyni nie nabyli prawa własności części działki nr (...) pod rządami tej regulacji prawnej. Przede wszystkim dlatego, iż w sprawie brak jest dowodów wskazujących, by w 1949 roku J. S. objął tę nieruchomość w posiadanie. Nie dowodzi tego przedłożony na tę okoliczność akt nadania ziemi położonej w J. o pow. (...) ha A. S., gdyż: dotyczy on A. S. a nie wykazano, by był on tą samą osobą co J. S., jak również nie wynika z niego, iż użytkował on nieruchomość bezpośrednio sąsiadującą z działką nr (...). W akcie wskazano, iż A. S. użytkuje od 1949 roku gospodarstwo rolne, które tym aktem mu przyznano i tylko to gospodarstwo. W żaden sposób nie wynika z niego, by A. S. użytkował jeszcze jakieś inne nieruchomości oraz by przyznana nieruchomość była położona w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr (...), którą faktycznie mógł objąć w posiadanie. J. S. był właścicielem dwóch nieruchomości, z których tylko jedną nabył na drodze nadania wskutek jej użytkowania od 1949 roku, ale nie jest wiadomym czy sąsiadowała ona z działką nr (...).

Jednak nawet gdyby przyjąć odmienne, to przed upływem 20 lat wymaganych do nabycia własności nieruchomości, gdyby to objęcie w posiadanie nieruchomości nastąpiło w dobrej wierze, wszedł w życie kodeks cywilny i z dniem 1 stycznia 1965r. nastąpiła zmiana regulacji prawnej. Wprowadzone wówczas zostały wówczas krótsze terminy zasiedzenia, bowiem w przypadku objęcia nieruchomości w dobrej wierze – 10 letni termin, a w przypadku objęcia nieruchomości w złej wierze – 20 letni termin, to jednocześnie z dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego zaczął obowiązywać art. 177 kc wprowadzający zakaz nabywania w drodze zasiedzenia własności nieruchomości Skarbu Państwa. Przytoczyć w tym miejscu należy treść art. XLI § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny (pwkc), w myśl którego do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie, jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu. Zgodnie zaś z treścią art. XLII pwkc stanowił, że jeżeli przed dniem 1 stycznia 1947r. istniał stan rzeczy, który według przepisów prawa rzeczowego (dekret z dnia 11 października 1946r. - Dz. U. Nr 57, poz. 319) i kodeksu cywilnego

prowadziłby do zasiedzenia, jakkolwiek według przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1947 r. zasiedzenie nie byłoby w tym wypadku możliwe, termin zasiedzenia biegnie od dnia 1 stycznia 1947r. i ulega skróceniu o czas, w ciągu którego ten stan rzeczy istniał przed tą datą, jednakże najwyżej o połowę.

Przytoczone powyżej regulacje przesądzają o tym, iż poprzednicy prawni wnioskodawczynie nie nabyli własności spornej części nieruchomości przed dniem 1 stycznia 1965r.

Podstawę prawną roszczenia stanowi art. 172 § 1 i 2 kc. Zgodnie z powołaną regulacją prawną 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), zaś po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zgodnie z powołanym wyżej przepisem, by stwierdzić zasiedzenie części nieruchomości, trzeba:

Po pierwsze, ocenić charakter prawny władania wykonywanego przez posiadacza, co jest kluczowe ze względu na jedną z kumulatywnych przesłanek prowadzących do zasiedzenia, tj. posiadanie samoistne. Moment jego powstania stanowi przy tym początkową granicę biegu zasiedzenia. Definicja posiadacza samoistnego zawarta zaś jest w art. 336 kc. Wynika z niego, że posiadaczem samoistnym jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (por. m.in.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000r., V CKN 164/00; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002r., III CKN 891/00).

Po drugie, ustalić, iż rzeczony posiadanie samoistne było nieprzerwane. Do oceny ciągłości posiadania odnoszą się zasady określone w przepisach dotyczących posiadania, w szczególności wyrażone w art. 340 kc domniemanie ciągłości posiadania oraz zasada, że przemijająca przeszkoda w wykonywaniu posiadania nie pozbawia go charakteru posiadania ciągłego. Poza tym obowiązuje zasada, że posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane (art. 345 kc).

Po trzecie, ustalić dobrą lub złą wiarę posiadacza, którą ocenia się na moment objęcia w posiadanie samoistne nieruchomości. Powyższe zaś bezpośrednio wpływa na długość terminu zasiedzenia.

Po czwarte, ustalić upływ wskazanego w ustawie czasu.

Po piąte, zgodnie z art. 176 § 1 kc jeżeli nastąpiło przeniesienie posiadania następcą może doliczyć sobie do swojego czasu, okres posiadania swego poprzednika, z tym jednakże zastrzeżeniem, iż gdy ten uzyskał posiadanie w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko gdy łącznie wynoszą 30 lat.

Mając powyższe na uwadze, w pierwszej kolejności wskazać należy, iż w niniejszej sprawie przesłanka posiadania w określony sposób części nieruchomości została bez wątpienia spełniona.

Za samoistnością posiadania przemawia domniemanie z art. 339 kc. W tym miejscu trzeba wskazać na orzeczenie Sądu Najwyższego, które mówi, że przepis art. 339 kc jest źródłem domniemania wzruszalnego, którego rola polega na tym, że jego zastosowanie prowadzi do zwolnienia wnioskodawcy od konieczności prowadzenia dowodów na okoliczność stwierdzenia samoistności posiadania posiadanej przez niego rzeczy. Zgodnie z normą art. 6 kc ciężar obalenia tego domniemania spoczywa na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, jeśli sprzeciwia się on wnioskowi twierdząc, że wnioskodawca nie jest posiadaczem samoistnym. Nie oznacza to jednak, że ten kto powołuje się na to domniemanie nie powinien udowodnić faktu władania rzeczą. Musi bowiem wykazać, że po jego stronie było władztwo faktyczne nad rzeczą – corpus (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21.07.2006r., sygn. III CSK 33/06). Domniemanie to nie zostało obalone przez uczestniczkę postępowania. Nie miało w sprawie większego znaczenia, kto był adresatem decyzji dotyczącej wymiaru podatku rolnego za działkę, organ podatkowy opiera się bowiem o dane o właścicielu, którymi dysponuje, nie badając faktycznego posiadania.

O samoistności posiadania świadczą dowody zebrane w sprawie, tj. zeznania świadków: G. D., P. D. i przesłuchania wnioskodawczyni. Jednoznacznie z nich wynika, iż poprzednik prawny wnioskodawczyni, jak i sama wnioskodawczyni traktowali część działki nieużytkowanej przez L. G. i Z. B. (1) jako część swojego gospodarstwa rolnego, prowadząc na niej uprawy: obsiewali ją a następnie zbierali płody rolne a wnioskodawczyni oddała ją do użytkowania innym osobom. Wykonywanie takowych czynności znalazło potwierdzenie także w zeznaniach świadka: T. B. i L. B.. Świadczy to o faktycznym wykonywaniu uprawnień właścicielskich: używaniu, pobieraniu pożytków a nawet rozporządzaniu nieruchomością (art. 140 kc). Z zeznań wynika, że postronni obserwatorzy uznawali część zajęta przez rodzinę S. za część działek ich gospodarstwa, także z zeznań świadka Z. B. (1). Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 października 2008 roku wydanym w sprawie V CSK 146/08 stwierdził, iż samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel, korzysta z niej z wyłączeniem innych osób, pobierając pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzania nią. W uchwale z dnia 23 lipca 2008 roku wydanej w sprawie III CZP 68/08 Sąd Najwyższy wskazał zaś, iż wyróżniający jest tu czynnik zarówno sposobu korzystania z nieruchomości (corpus), jak i przede wszystkim czynnik świadomości i woli (animus), który stanowi istotne kryterium pozwalające odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego. Posiadacz nieruchomości musi więc nie tylko zachowywać się jak właściciel nieruchomości, ale też musi czuć się jej właścicielem. Taka sytuacja w niniejszej sprawie miała miejsce. W ocenie Sądu poprzednicy prawni wnioskodawcy, nie tylko korzystali bowiem z części gruntu stanowiącego działkę nr (...) jak z własnej nieruchomości – uprawiali tę część gruntu, siejąc zboże sadząc ziemniaki i buraki, ale również uważali go za swoją własność. Nigdy nie próbowali uzyskać niczyjej zgody na użytkowanie tej części gruntu. Co więcej, T. D. oddała ją do użytkowania B. B., L. B. i J. B.. Ewidentnie przejawiali oni zatem i uzewnętrzniali wobec posiadanego odcinka działki nr (...) uprawnienia właścicielskie. Cały posiadany teren – czyli zarówno stanowiące ich własność działki, jak i zajęta część gruntów uczestniczki postępowania traktowali jak jedną całość, jedną nieruchomość, wykorzystując ją w taki sam sposób i traktując jako jedną całość gospodarczą. Wskazać należy, iż samoistny posiadacz nie traci cech takiego posiadania, gdy oddaje przedmiot posiadania w posiadanie zależne, bowiem takie zachowanie nie ma wpływu na zamiar władania nią w charakterze właściciela, a świadczy jedynie o tym, że posiadacz traktują ją jak właściciel. Podkreślić przy tym należy, iż uczestniczka postępowania oraz jej poprzednik nie podejmowali żadnych działań celem podważenia uprawnień wnioskodawczyni i jej poprzednika do tej części gruntu. Zaprezentowanej powyżej oceny nie czyni odmienną fakt, że to nie poprzednicy prawni wnioskodawczyni i wnioskodawczyni uiszczali należności publicznoprawne za analizowaną część działki. W istocie nie mieli oni nawet takiej możliwości, gdyż posiadali w sposób samoistny nie całą, a niewielką część działki nr (...), za którą z oczywistych względów należności publicznoprawne regulował najpewniej ówczesny właściciel tejże działki. W polu widzenia należy ponadto zachować w ocenie Sądu okoliczność, że dla T. D. dużym zaskoczeniem był fakt, iż podjęto próby ustalenia granic nieruchomości wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania. Dowodzi to, że wnioskodawczyni przejawiała przekonanie, że objęty wnioskiem o zasiedzenie grunt stanowi jej własność. Brak jest zatem podstaw, by twierdzić, że jej poprzednicy prawni mieli w tym względzie inne zapatrywania. To bowiem od J. S. wnioskodawczyni zaczerpnęła swoje przekonanie w analizowanej kwestii. Korzystanie więc przez J. S. i T. D. z części nieruchomości spełnia przesłanki z art. 336 kc i oznacza tym samym, iż wnioskodawczyni, a także jej poprzednik prawny, posiadali samoistnie nieruchomość, wszak z tym zastrzeżeniem, że stan taki istniał od dnia 31 grudnia 1985 roku.

Największe wątpliwości w sprawie budziła data objęcia części przedmiotowej nieruchomości w posiadanie samoistne, która determinowała zakres posiadania. Początek objęcia w posiadanie części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w J. nastąpił w dniu 31 grudnia 1985 roku. Jako początek biegu zasiedzenia Sąd przyjął tę datę, gdyż wynika ona z zeznań L. G.. Natomiast zakres posiadania wynika także z zeznań Z. B. (1). L. G. zeznała, iż od 1970 roku użytkowała działkę nr (...), hodując na niej zwierzęta i uprawiając warzywa. Podczas przesłuchania wskazała także zakres swojego posiadania, oświadczając iż powierzchnia zajęta pod użytkowanie powiększała się z każdym rokiem i sięgała aż do rowu. Ten z kolei znajdował się poza granicą działki nr (...). W 1983 roku przeprowadziła się wraz z mężem do W. a w 1985 roku zaprzestała użytkowania działki. Oznacza to, iż świadek w istocie użytkowała działkę na niemalże całej jej powierzchni. Dopiero po opuszczeniu J. działka została zajęta przez J. S., gdyż Z. B. (1) użytkował już jej niewielką część, którą określił podczas przesłuchania i oględzin w dniu 22 września 2016 roku. Zatem moment opuszczenia działki przez L. G. co do zasady stanowi datę, od której można mówić o posiadaniu samoistnym.

Nie ma wątpliwości, że można zasiedzieć część nieruchomości (por. Komentarz do KC pod red. A Kidyby, Lex 2012r.). Postępowanie w sprawie o zasiedzenie nieruchomości wymaga precyzyjnego określenia granic posiadanej nieruchomości, co jednocześnie wiąże się z koniecznością odwołania się przez Sąd do wiedzy specjalnej biegłego geodety. W niniejszej sprawie biegły geodeta P. P. sporządził opinię, w której w sposób dokładny określił zakres posiadania części działki nr (...) przez wnioskodawczynię i poprzednika prawnego wnioskodawczyni. Jego opinia jest precyzyjna, oparta o widoczne w terenie znaki i umożliwia zidentyfikowanie nieruchomości. W związku z tym Sąd uznał opinię za w pełni wiarygodną i oparł na niej ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie, przyjmując konkluzje opinii jako własne.

Kolejną kwestią wymagającą rozważenia, jest ustalenie czy przez cały okres mieliśmy do czynienia z nieprzerwanym posiadaniem przedmiotowej nieruchomości. W tym kontekście zauważyć należy, iż od 1992 do 2002 roku jej część użytkował Z. B. (1). Zatem w takim zakresie J. S. nie był jej posiadaczem samoistnym, albowiem Z. B. (1) otrzymał ją w posiadanie od organu szkoły podstawowej a nie J. S.. Sąd określił zakres posiadania samoistnego przez J. S. i T. D. w oparciu o zeznania świadków: L. G. i Z. B. (1), albowiem świadkowie ci wskazali granice swojego użytkowania z całą stanowczością, podczas gdy wskazania innych świadków miały charakter orientacyjny. Pozostali świadkowie często mówili, iż nie są tego pewni. W ocenie Sądu nie ulega żadnej wątpliwości, że od momentu objęcia działki w posiadanie J. S. a następnie jego następczyni prawną wykonywali wszelkie czynności, które można określić jako odpowiadające treści samoistnego posiadania, wliczając w to jej użytkowania, pobieranie pożytków a nawet rozporządzanie nią. Wykonywanie takowych czynności znalazło potwierdzenie w zeznaniach świadka: T. B. i L. B..

Kolejnym elementem niezbędnym dla oceny zaistnienia przesłanek zasiedzenia nieruchomości jest ocena dobrej lub złej wiary w momencie objęcia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości. Należy stwierdzić, że poprzednik prawny wnioskodawczyni posiadał działkę nr (...) w złej wierze. Zgodnie z ugruntowanym poglądem judykatury, dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje właściciel (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1971r., I CR 302/71). Natomiast w złej wierze będzie ten, kto ma świadomość, że prawo własności danej nieruchomości mu nie przysługuje. Właściciel nieruchomości powinien znać przebieg granic swoich nieruchomości, nie może on się zasłaniać nieświadomością co do ich przebiegu. Wszystkie fakty i czynności prawne zostały ujawnione w księgach wieczystych i zawarte w dokumentacji geodezyjnej. Zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 2 i 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U z 2017r., poz. 1007 ze zm.) księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. W związku z tym nie można zasłaniać się nieznajomością stanu prawnego nieruchomości i jej granic. Wnioskodawca z łatwością mógł zasięgnąć informacji z ksiąg wieczystych, prowadzonych przez sądy rejonowe, dotyczącej uregulowania statusu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Natomiast z jawnych, dostępnych źródeł wnioskodawca mógł uzyskać dane geodezyjne, dotyczące powierzchni, wytyczonych granic przedmiotowej działki. Co więcej, J. S. powinien być w pełni świadomy, że użytkował ją jak właściciele, podczas gdy uprzednio należała do kogoś innego, skoro L. G. użytkowała ją wskutek decyzji Dyrektora Szkoły Podstawowej w J.. Jego posiadanie było sprzeczne z zapisami w księdze wieczystej, w której jako właściciel figuruje Gmina R., zaś wcześniej Skarb Państwa.

Przesłanką konieczną do stwierdzenia zasiedzenia części nieruchomości na rzecz posiadacza samoistnego jest upływ wskazanego w ustawie czasu. Czas, po upływie którego dochodzi do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, uzależniony jest natomiast od stanu dobrej lub złej wiary posiadacza. Jak już wskazano, nie można uznać, by poprzednik prawny wnioskodawczyni był w dobrej wierze w chwili uzyskania posiadania.

Nieruchomość będąca działką nr (...) położoną w J. była własnością Skarbu Państwa. Należy w tym miejscu poczynić kilka uwag na temat sposobu określenia początku biegu terminu zasiedzenia. Trzeba tę kwestię rozważyć, mając na uwadze przepisy intertemporalne.

W dniu 1 stycznia 1965 roku weszły w życie przepisy kodeksu cywilnego, zgodnie z którym terminy zasiedzenia wynosiły odpowiednio: 10 lat dla posiadania w dobrej wierze oraz 20 lat w przypadku złej wiary (art. 172 kc). Zmiana



tego przepisu nastąpiła w dniu 1 października 1990r., tj. wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) i polegała na wydłużeniu terminu zasiedzenia odpowiednio do dwudziestu i trzydziestu lat (art. 172 kc w aktualnym brzmieniu). Wydłużone terminy zasiedzenia znajdują zastosowanie do biegu zasiedzenia, który rozpoczął się przed wejściem w życie ustawy nowelizującej (art. 9 ustawy). Nadto obowiązujący od dnia 1 stycznia 1965r. art. 177 kc wykluczał w ogóle możliwość zasiedzenia nieruchomości będących przedmiotem własności państwowej. Z dniem 1 października 1990r. przestał obowiązywać przepis art. 177 kc skreślony w ustawie z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. z dnia 18 sierpnia 1990r.). Ustawa powyższa w art. 10 stwierdziła również, iż 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. Tym samym, uwzględniając przywołane wyżej uregulowanie w zakresie przepisów intertemporalnych wskazać należy, iż termin zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości co do części działki nr (...) upłynął z dniem 31 grudnia 2015 roku.

W myśl art. 176 § 1 kc jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. W ocenie Sądu wszechstronna analiza całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego stwarza podstawy do przyjęcia, że przesłanki warunkujące nabycie własności objętej wnioskiem części działki nr (...) zostały spełnione przez poprzednika prawnego wnioskodawczyni, w rozpoznawanej sprawie J. S.. Aktualnie nieruchomość posiada T. D..

W związku z powyższym spełnione zostały wszystkie z przesłanek zasiedzenia. Od momentu wyprowadzki L. G. z J. i rezygnacji z uprawiania przez nią działki nr (...) J. S. zmanifestował, iż czuje się posiadaczem samoistnym całej tej nieruchomości. Następnie została ona oddana w użytkowanie Z. B. (1), który jednak zajął powierzchnię jedynie (...) m<sup>2</sup>. Od tego czasu jej pozostała część była wykorzystywana przez J. S. jako część pola uprawnego. Po śmierci J. S. w posiadanie tej działki weszła jego córka T. D.. Stan taki trwa do chwili obecnej. Od 31 grudnia 1985 roku posiadanie części tej działki przez nich było niezakłócone przez okres trzydziestu lat.

Mając powyższe na uwadze, Sąd przyjął, że na płaszczyźnie przedmiotowej sprawy ziszczyły się przesłanki warunkujące stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności części działki nr (...) o powierzchni (...) m<sup>2</sup> przez wnioskodawczynię. Stwierdzenie jej zasiedzenia było uprawnione jedynie na rzecz wnioskodawczyni T. D.. Należy bowiem wskazać, iż w przypadku przyjęcia, iż spełnione zostały wszelkie przesłanki, stwierdzenie zasiedzenia może nastąpić tylko i wyłącznie na rzecz tego podmiotu, który w dniu upływu terminu był posiadaczem samoistnym danej nieruchomości, niezależnie od tego jak w chwili orzekania przedstawia się stan faktyczny. W przedmiotowej sprawie nie ulega żadnej wątpliwości, iż w dacie 31 grudnia 2015 roku wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości, sprawując nad nią faktyczne władztwo.

Jednocześnie w niniejszej sprawie nie nastąpił żaden fakt, który przerwałby bieg zasiedzenia. Nikt nie wystąpił na drogę sądową o np. ochronę własności, która to czynność mogłaby bieg zasiedzenia przerwać. Zostały, więc spełnione przez wnioskodawczynię wszystkie konieczne przesłanki do stwierdzenia nabycia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości z dniem 31 grudnia 2015 roku.

Z powyższych względów, Sąd na podstawie art. 172 § 2 kc orzekł jak w pkt I postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc ustalając, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Mimo sprzeczności interesów stron, Sąd nie dostrzegł podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady postępowania nieprocesowego przewidującej ponoszenie przez każdego z uczestników kosztów postępowania związanych ze swoim udziałem w sprawie.

**ZARZĄDZENIE**

1/ (...)

(...)

-(...)

2/ (...)

W., 6/08/2018 roku