

**Sygn. akt I Ns 93/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny,

w składzie: Przewodniczący: SSR Marzena Żywucka,

Protokolant: stażysta Sylwia Waślicka,

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2014 r. w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z wniosku W. J. (1),

z udziałem E. D., G. J., K. K. (1), A. J. (1), Gminy O., Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta O., Gminy G.,

o zasiedzenie

### **postanawia:**

1. stwierdzić, że wnioskodawca W. J. (1), syn A. i M. oraz H. J., córka Franza i A., nabyli do majątku wspólnego małżeńskiego poprzez zasiedzenie z dniem 01 października 2007r. własność nieruchomości gruntowej, stanowiącą działkę o nr (...), o powierzchni (...) ha, wydzielonej z działki oznaczonej w rejestrze gruntów miasta O. pod nr (...), położonej w O., przy ul. (...), nie posiadającej urządzonej księgi wieczystej, zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego geodetę W. O. na mapie znajdującej się na k- 122 akt sprawy, a stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia;
2. umorzyć postępowanie w pozostałym zakresie;
3. ustalić, że koszty postępowania każda ze stron ponosi we własnym zakresie;
4. nakazuje pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sadu rejonowego w Olsztynie) kwotę 4.605,49 (cztery tysiące sześćset pięć 49/100) złotych tytułem kosztów sądowych.

SSR Marzena Żywucka

**Sygn. Akt: I Ns 93/16**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca W. J. (1) wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 1 października 2007r., własność nieruchomości gruntowej, oznaczonej nr działka (...), obręb O. (...), o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, położonej w O. przy ul. (...). Jednocześnie wniósł o zasądzenie od uczestnika na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podał, iż jego rodzina jest samoistnym posiadaczem nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), nieprzerwanie, co najmniej od lat 30-tych XX w. Pierwszym właścicielem nieruchomości był dziadek wnioskodawcy, J. S.. Następnie własność nieruchomości przeszła na jego żonę A. S. (1). Ostatecznie w drodze zasiedzenia własność tej nieruchomości przypadła wnioskodawcy. Z nieruchomości wnioskodawcy sąsiaduje niezabudowana działka oznaczona nr (...), obręb O. (...). Ostatnim znanym wnioskodawcy właścicielem, była niezjąca A. J. (2). Dawniej nieruchomość była zabudowana, jednak pożar zniszczył dom i nigdy go nie odbudowano. Po pożarze zachował się budynek gospodarczy. Pani A. J. (2) opuściła swoją nieruchomość. W roku 1977 wnioskodawca udał się do

ówczesnego Zakładu (...), z prośbą, aby działka oznaczona nr (...) została przez (...) uporządkowana. Wnioskodawca był zaniepokojony stanem zabudowań, którego pożar mógł zagrozić jego zabudowaniom. W toku spotkania z dyrektorem (...), zaproponowano wnioskodawcy, aby on sam zagospodarował nieruchomość po A. J. (2), w zamian za co otrzyma ją na własność. Od tamtego okresu W. J. (1) włada nieruchomością oznaczoną nr działki (...) jak właściciel. Przez cały okres jej posiadania czynił na nią nakłady i utrzymywał w należytym stanie, ponadto rozebrał budynek gospodarczy oraz zasadził drzewa owocowe. Teren ten wykorzystywany jest także pod uprawę warzyw i z uwagi, że ma dostęp do jeziora, latem służy jako plaża dla rodziny wnioskodawcy. Wnioskodawca ustalił, że obecnie działka należy do Gminy O., która jednaka przez cały czas posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawcę, nie wykonywała jakichkolwiek czynności, zarówno prawnych jak i faktycznych, mogących wskazywać sprawowanie władztwa nad nieruchomością. Wnioskodawca wskazał, iż w odniesieniu do niniejszej sprawy termin niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia wynosił 30 lat i rozpoczął się od dnia 1 października 1990r. termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Zatem 30 – letni termin biegu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości ulega skróceniu o 13 lat.

Uczestniczka Gmina O. w odpowiedzi na wniosek wniosła o jego oddalenie w całości i o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych

W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestniczka wskazała, że z dokumentów wskazanych przez wnioskodawcę nie wynika, że właścicielem działki nr (...), obręb 145 jest Gmina O.. Uczestniczka wyjaśniła, że dla wskazanej działki gruntu nie jest prowadzona księga wieczysta i nie został ustalony jej właściciel. Twierdzenia, że właścicielem była A. J. (2) nie znajduje potwierdzenia w dowodach dołączonych do wniosku. Ponadto gdyby nawet uznać, że A. J. (2) była właścicielem działki nr (...) to spadek po niej został nabyty przez Skarb Państwa, ale samo stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym nie przesądza o prawie własności nieruchomości. Uczestniczka wskazała również, że stan działki nr (...) nie wskazuje, aby był on przedmiotem posiadania jakichkolwiek osób, a tym bardziej wnioskodawcy.

Uczestnik Skarb Państwa - Prezydent O. w odpowiedzi na wniosek wniosł o jego oddalenie w całości i o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestnik wskazał, że z dokumentów wskazanych przez wnioskodawcę nie wynika, że właścicielem działki nr (...), obręb (...) była Gmina O.. Uczestnik wyjaśnił, że dla wskazanej działki gruntu nie jest prowadzona księga wieczysta i nie został ustalony jej właściciel. Twierdzenia, że właścicielem była A. J. (2) nie znajduje potwierdzenia w dowodach dołączonych do wniosku

Uczestnik Gmina G. nie oponowała wnioskowi.

Uczestniczka E. D. przychyliła się do wniosku. Pozostali uczestnicy nie zajęli merytorycznego stanowiska w sprawie.

Sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu jako zainteresowanych uczestników następców prawnych małżonki wnioskodawcy H. J., córki Franza i A.: E. D., G. J., K. K. (2), A. J. (1).

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

Wnioskodawca W. J. (1), syn A. i M., jest właścicielem nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), oznaczonej jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW (...). Własność tej nieruchomości nabył przez zasiedzenie.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej k. 15-21, akta I Ns 124/82 Sądu Rejonowego w Olsztynie)

Z działką, której właścicielem jest wnioskodawca, sąsiaduje działka oznaczona jako działka nr (...), dla wskazanej działki gruntu nie jest prowadzona księga wieczysta i nie został ustalony jej właściciel.

(bezsporne)

Wnioskodawca W. J. (1) na ulicy (...) mieszka od urodzenia tj. od 1937 r. Na działce nr (...) stał dom, w którym mieszkali lokatorzy. Przy czym ostatnim znanym posiadaczem tej działki i mieszkańcem domu na tej działce posadowionym, była A. J. (2). Dom został zniszczony w wyniku pożaru w latach 60 - tych i mieszkańcy budynku, w tym ww. wyprowadzili się.

W roku 1977 r. W. J. (1) odbył rozmowę z dyrektorem Zakładu (...) w O.. Ustnie poinformował, że chce uporządkować teren sąsiadujący z jego działką, bo ma dzieci i boi się o ich bezpieczeństwo, w związku ze stanem technicznym zabudowań. Dyrektor zakładu miał zapewnić wnioskodawcę, że jeżeli dokona rozbiórki we własnym zakresie i uporządkuje teren, to będzie mógł użytkować wymienioną działkę. Wnioskodawca dokonał rozbiórki zniszczonego przez pożar domu oraz budynku gospodarczego, nastąpiło to przed I Komunią syna wnioskodawcy – G. J.. W. J. (1) od tego czasu użytkował działkę wraz z małżonką H. J., z którą pozostawał w związku małżeńskim od lat 60 - tych. Ogrodził działkę drewnianą sztachetą, nasadził na działce drzewa owocowe, uprawiał na jej terenie ogródek warzywny, nie płacił za nią podatków. OK. 2005r. część działki zajął sąsiad wnioskodawcy podczas budowy ogrodu.

(dowód: zeznania świadka S. P. k. 63v-64, 108v, zeznania świadka E. D. k. 64, 109 zeznania świadka G. J. k. 64, zeznania wnioskodawcy W. J. (1) k. 224-225)

Małżonka W. H. A. J. (3) - zmarła dnia 02 stycznia 2009 r. Małżonkowie J. mieli piątkę dzieci: E. D., G. J., K. K. (1) i A. J. (1) oraz zmarłego syna W. J. (2), który nie dożył otwarcia spadku po matce i ni pozostawił zstępnych. Po jej śmierci nie przeprowadzono postępowania spadkowego.

(bezsporne ponadto akt zgonu H. J. k. 173, zeznania wnioskodawcy W. J. (1) k. 224-225)

Ostatnim wskazywany przez świadków posiadaczem przedmiotowej działki była A. J. (2), która zmarła dnia 27 marca 1964 r. Spadek po niej nabył na podstawie ustawy Skarb Państwa.

A. J. (2) miała siostrę A. S. (2), która zmarła dnia 1 września 1953r. i spadek po niej nabyła Gmina G.. Obie siostry zmarły bezpotomnie. Brak jest dokumentów, z których by wynikało, że po ich śmierci budynek posadowiony na działce objętej wnioskiem był w administracji (...)/ (...).

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 21.01.2015 r. w sprawie I Ns 877/13 k. 124, postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 18.01.2010 r. w sprawie I Ns 194/09 k. 123, zeznania świadka S. P. k. 63v-64, 108v, zeznania uczestnika E. D. k. 64, 109 zeznania uczestnika G. J. k. 64, opinia biegłego z zakresu geodezji W. O. k. 119-122)

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów miasta O. obręb 145, właścicielem działki nr (...), położonej w O. przy ul. (...) jest Skarb Państwa. Nieruchomość ta nie ma założonej księgi wieczystej.

Zgodnie z dokonanymi pomiarami dokonanymi przez powołanego w sprawie biegłego sądowego W. O. nie cała działka nr (...) jest w posiadaniu wnioskodawcy. Zachodnią część działki zagospodarował właściciel działki nr (...) K. Ś., poprzez wybudowanie ok. 2005r. murowanego śmietnika i części wiaty na samochód oraz zbudowanie drewnianego płotu na betonowym fundamencie. Wobec faktu, że nie cała działka jest w posiadaniu wnioskodawcy, zaszła konieczność jej podziału, w wyniku którego powstały dwie następujące działki: działka nr (...) o powierzchni (...) <sup>(1)</sup> oraz działka nr (...) o powierzchni (...) <sup>(1)</sup>, razem (...) <sup>(1)</sup>. Przedmiotem zasiedzenia jest działka nr (...) o powierzchni (...). Obie działki mają dostęp do drogi publicznej. Płot przesunięty przez K. Ś. istniał już w dniu 29 grudnia 2006 r., gdyż został pomierzony przez geodetę w tym dniu.

(dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji W. O. k. 119-122, ustna opinia uzupełniająca k. 193-194)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie w części.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zebrane w sprawie dokumenty, a także na podstawie akt sprawy o sygn. I Ns 124/82 Sądu Rejonowego w Olsztynie, których prawdziwość nie była w toku postępowania kwestionowana oraz na opinii biegłego wraz z projektem podziału sporządzonym przez biegłego. Opinia biegłego jest szczegółowa oraz należyte i przekonująco uzasadniona, nie była przez wnioskodawcę i uczestników kwestionowana, dlatego mogła stanowić podstawą poczynionych w sprawie poczyniń.

Sąd dał wiarę zeznaniom uczestnika E. D., zeznaniom świadka S. P. oraz zeznaniom wnioskodawcy, albowiem były one spójne, logiczne.

Zasadniczo zarówno z zeznań świadków jak i samego wnioskodawcy wynikało, że wnioskodawca wraz z małżonką w sposób samoistny posiadali grunt w granicach, w jakich wnioskodawca domagał się stwierdzenia jego zasiedzenia.

W niniejszej sprawie nie ma wątpliwości, iż wnioskodawca wraz z żoną faktycznie władali przedmiotową nieruchomością. Jak wynika z zeznań świadków, których uczestnicy w żaden sposób nie zakwestionowali, także małżonka wnioskodawca użytkowała działkę nr (...) m.in. przez doglądanie ogródka warzywnego. Poza tym cały czas małżeństwo J. traktowali całą nieruchomość jako swoją własność. Z powyższego wynika, iż wnioskodawca wraz z żoną legitymowali się faktycznym władztwem na rzecz, a zatem służy im domniemanie posiadania samoistnego. Uczestnicy nie przedstawili żadnego dowodu, który mógłby obalić to domniemanie, jak również domniemanie ciągłości posiadania. Nie ma żadnego dowodu, aby wnioskodawcę łączyła z którymkolwiek z uczestników jakakolwiek umowa dotycząca użytkowania gruntu będącego przedmiotem wniosku, która mogłaby wykluczyć element psychiczny posiadania samoistnego, wskazując, iż byli oni posiadaczami zależnymi.

Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c. w aktualnym jego brzmieniu 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. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Samoistne posiadanie polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Dla istnienia samoistnego posiadania konieczne jest faktyczne władanie rzeczą, czyli dostrzegalny fakt wykonywania fizycznego władztwa (*corpus*), oraz czynnik psychiczny w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). Posiadacz zależny natomiast włada rzeczą w zakresie innego prawa niż własność, dlatego czynnik woli (*animus*) stanowi kryterium, które pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego. Ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika to, czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje swą treścią odpowiadały dyspozycjom właściciela.

Z posiadaniem związane są trzy domniemania: posiadania samoistnego (art. 339kc), ciągłości (art. 340kc) i zgodności z prawem (art. 341kc). Domniemania posiadania samoistnego i ciągłości nadają posiadaniu określone kwalifikacje, mające szczególne znaczenie dla kwestii zasiedzenia zarówno przy ustalaniu podstawowej przesłanki, jaką jest posiadanie samoistne, jak i przy obliczaniu czasu posiadania.

Wszystkie te domniemania mają charakter domniemań wzruszalnych, których obalenie jest dopuszczalne w każdym postępowaniu. Wartość tych domniemań polega na tym, że zwalniają posiadacza od konieczności prowadzenia dowodów i legitymują go do chwili obalenia przez tego, kto twierdzi, iż domniemanie jest w konkretnej sprawie nieprawdziwe. Uczestnicy, przeciwko którym biegł termin zasiedzenia, w ocenie Sądu, nie obalili skutecznie żadnego z tych domniemań. Właścicielem działki nr (...) pozostawał Skarb Państwa co zostało wykazane dokumentami oraz potwierdzone w opinii biegłego.

Co więcej, w toku postępowania dowodowego wykazano, iż zarówno wnioskodawca, jak i jego żona, władali nieruchomością wykonując przy tym wszystkie uprawnienia, które niewątpliwie składają się na treść prawa własności. Aktywność wnioskodawcy i jego żony, a w szczególności ogrodzenie nieruchomości, zasadzenia drzew, krzewów i

innych roślin a także rozebranie resztek spalonego domu oraz budynku gospodarczego, niewątpliwie świadczą o tym, że traktowali oni tę nieruchomość jak właściciele. Niemniej jednak podkreślić należy, iż byli oni posiadaczami w złej wierze. Decydujący w zakresie tej oceny był moment objęcia w posiadanie, a z okoliczności sprawy niezbieżnie wynika, że objęcie w posiadanie nastąpiło bez tytułu prawnego. Zła wiara wnioskodawcy była bezsporna. Wskazać należy, że wnioskodawca po odbyciu rozmowy z dyrektorem Zarządu (...), nie starał się uregulować stanu prawnego nieruchomości, jednakże właściciel gruntu i uczestnicy postępowania nie dokonali przez cały okres zasiedzenia żadnych czynności prawnych lub faktycznych naruszających posiadanie wnioskodawcy.

Podnieść w tym miejscu należy, iż zgodnie z treścią art. 172 k.c., w brzmieniu obowiązującym na dzień objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie (tj. najpóźniej w 1977r.), zasiedzenie nieruchomości przez posiadacza w złej wierze możliwe było po upływie 20 – letniego okresu posiadania przez niego tejże nieruchomości. Termin ten został następnie wydłużony do lat 30 na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, która weszła w życie z dniem 1 października 1990r. (Dz. U.Nr 55 poz. 321). Stosownie zaś do art. 9 tejże ustawy, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia jej w życie, zastosowanie winny mieć przepisy niniejszej ustawy. Ustawa ta jednocześnie uchyliła art. 177 kc, który wyłączał możliwość zasiedzenia nieruchomości, która była przedmiotem własności państwowej. Przepis ten ma zastosowanie w niniejszej sprawie, albowiem prawdopodobnym właścicielem, przeciwko któremu biegł termin zasiedzenia, był Skarb Państwa. Jako spadkobierca ostatniego posiadacza nieruchomości A. J. (4). Zgodnie zaś z art. 10 ww. ustawy jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy istniał stan który według przepisów dotychczasowych wyłączał możliwość zasiedzenia 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.

W konsekwencji, ponieważ ustawa ta weszła w życie 1 października 1990r., trzydziestoletni okres posiadania zaczął biec od tej daty, jednakże uległ on skróceniu o okres samoistnego posiadania wnioskodawcy.

Zgodnie z zacytowanym przepisem należy uznać, iż bieg zasiedzenia rozpoczął się w dniu 1 października 1990 r. i podlega skróceniu o czas posiadania istniejący przed tą datą, lecz nie więcej niż połowę, czyli w realiach niniejszej sprawy o 13 lat.

Należy także podnieść, że Sąd samodzielnie ustala termin zasiedzenia jak również osoby, które nabyły własność rzeczy przez zasiedzenie. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 października 2005 r., oznaczonym sygnaturą IV CK 133/05 i opublikowanym w LEX nr 399747, w którym między innymi stwierdził, że "wynikająca z art. 321 § 1 k.p.c. zasada rządząca rozstrzygnięciem spraw w procesie cywilnym, według której zakres wyrokowania jest określony żądaniem powoda, ma - zgodnie z art. 13 § 2 k.p.c. - odpowiednie zastosowanie także w postępowaniu nieprocesowym. Z tej przyczyny w postępowaniu tym sąd, jest - co do zasady - związany żądaniem wniosku. W sprawach o zasiedzenie owo związanie granicami żądania dotyczy przedmiotu zasiedzenia (np. określenia, czy chodzi o nabycie prawa własności nieruchomości lub jej oznaczonej części, czy też o nabycie oznaczonej służebności gruntowej), nie zaś osoby, która nabyła prawo w drodze zasiedzenia, czy chwili, w której to nabycie nastąpiło."

Jednocześnie, jak wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego, m.in. postanowieniu z dnia 3 listopada 1966 r., w sprawie III CR 223/66, nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia następuje z mocy samego prawa w chwili, kiedy spełnione zostały wszystkie wymagane przesłanki, tj. z upływem ostatniego dnia zasiedzenia. Z zasady tej wypływa wniosek, że zasiedzenie następuje na rzecz osoby, która w chwili upływu ostatniego dnia terminu zasiedzenia jest posiadaczem nieruchomości pod tytułem właściciela.

Posiadaczami tymi, na dzień 1 października 2007 r. byli W. J. (1) oraz H. J.. Ostatecznie pełnomocnik wnioskodawcy wniosł o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości przez wnioskodawcę, bądź wnioskodawcę i jego małżonkę (k- 225). Czyli wskazał prawidłowo osoby, które rzeczywiście były posiadaczami tej nieruchomości.

Tym samym wnioskodawca W. J. (1) oraz jego żona H. J., na podstawie ww. przepisów, nabyli przez zasiedzenie nieruchomość opisaną w punkcie 1 postanowienia z dniem 1 października 2007r. Ponieważ W. J. (1) i H. J. w chwili

nabycia pozostawali we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, nabyta przez nich własność wspólnością tą została objęta. Podlegającą zasiedzeniu część działki nr (...) wydzielono zgodnie z opinią biegłego, w oparciu o mapę z k. 122 akt sprawy, stanowiącą integralną część orzeczenia.

Jednocześnie w punkcie 2 postanowienia Sąd oddalił wniosek wnioskodawcy o zasądzenie kosztów postępowania, gdyż zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c., którego stosowanie jest zasadą w postępowaniu nieprocesowym, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

W pkt 3 postanowienia orzeczono, na podstawie 520 § 1 kpc o kosztach postępowania, ustalając, że każdy uczestnik ponosi je we własnym zakresie.

O tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa wydatkach orzeczono po myśli art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 1 kpc (pkt 4). Wydatki te w kwocie 4.605,49 zł stanowiło wynagrodzenie biegłego w części ponad zaliczkę uiszczoną przez wnioskodawcę domagającego się przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego oraz koszty ogłoszeń zamieszczonych w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz Gazecie (...) (k. 162, 92, 98). Kwotę tę należało ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od wnioskodawcy.

Z tych wszystkich powodów Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

SSR Marzena Żywucka