

Sygn. akt I Ns 609/14

## POSTANOWIENIE

***Dnia 12 marca 2018 roku***

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Banaszewska

Protokolant: p.o. sekr. sąd. Hubert Tomaszewski

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2018 roku w Szczytnie,

na rozprawie,

sprawy z wniosku W. N., L. M. (1), J. K. (1), H. B. (1), B. S. (1), M. M. (1), J. K. (2), K. B. (1), B. S. (2), M. Ł.,

z udziałem M. S., K. S. (1), D. H., E. N., D. S. (1), B. H. (1), M. N. (1) i S. N. (1),

o zasiedzenie,

***postanawia:***

I. oddalić wniosek,

II. nie obciążać wnioskodawców kosztami postępowania na rzecz uczestników postępowania D. H. i B. H. (1),

III. pozostałe koszty postępowania wnioskodawcy i uczestnicy postępowania ponoszą we własnym zakresie,

IV. nieuiszczone koszty sądowe ponosi Skarb Państwa Sad Rejonowy w Szczytnie.

Sygn. akt I Ns 609/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy B. S. (1), W. N., M. M. (1), L. M. (1) J. K. (2), J. K. (1), K. B. (1), H. B. (1), B. S. (2), M. S., M. Ł. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiące części działki (...) położonej w W. dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oznaczone literami od A do G na mapie ewidencyjnej załączonej do wniosku. Uczestnikami przedmiotowego postępowania byli Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O., E. N., K. S. (1), D. S. (1).

W uzasadnieniu żądania wnioskodawcy twierdzili, że nieruchomość obejmująca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) jest własnością Skarbu Państwa. Wnioskodawcy weszli zaś w posiadanie działek leżących w bezpośrednim sąsiedztwie tej działki w podobnym czasie na różnych podstawach prawnych. Na działkach tych, które obecnie są przedmiotem ich własności, wybudowali lub kupili istniejące domy, z których korzystają do dziś. Na nieruchomościach tych przebywają przez większą część roku. Wnioskodawcy, jak twierdzili objęli w posiadanie wskazane części działki (...) w tym samym czasie, w którym posiadli działki sąsiednie i korzystają z nich do dnia dzisiejszego jako uzupełnienie rekreacyjnego charakteru tego miejsca. Sporne części tej nieruchomości pozwalają im na bezpośredni dostęp do jeziora W., a wnioskodawcy traktowali je jako swoją własność pielęgnując je, nasadzając rośliny, kosząc trawę, dbając o czystość brzegu jeziora na spornym odcinku. Wykorzystywali je w celach rekreacyjnych, do wypoczynku, spotkań przy ognisku, przy grillu. Twierdzili, że osoby trzecie za każdym razem, gdy chcą korzystać ze spornej części działki (...) pytają ich o pozwolenie.

Wnioskodawcy twierdzili, że posiadają nieprzerwanie sporne części działki (...) (łącznie z posiadaniem ich przez poprzedników prawnych) od ponad 40 lat. Posiadanie to ma charakter posiadania samoistnego i trwa przez okres wystarczający do stwierdzenia zasiedzenia najpóźniej z dniem 31 października 2014 roku.

Uczestnik postępowania – Skarb Państwa wniósł o oddalenie wniosku, wskazując jednocześnie, że po przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego nieruchomości obejmująca działkę nr (...) została sprzedana, tak więc obecnie Skarb Państwa nie posiada legitymacji procesowej biernej w przedmiotowej sprawie.

Postanowieniem z dnia 10 września 2015 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania D. H. i B. H. (1) i stwierdził, że Skarb Państwa Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. nie jest uczestnikiem postępowania (k. 364)

Uczestnicy postępowania D. H. i B. H. (1) kwestionowali twierdzenia wnioskodawców dotyczące samoistnego posiadania przez nich spornej części nieruchomości. Wskazywali, że po nabyciu nieruchomości z jej terenu usunęli znaczną ilość śmieci, gruzu. Na nieruchomości tej nie było żadnych upraw, w żaden sposób teren ten nieruchomości nie był zagospodarowany, ogrodzony, a dostęp do niego był swobodny. Nadto, posiadanie spornej nieruchomości przez wnioskodawców miało charakter jedynie okazjonalny i obejmował w zasadniczej części jedynie okres letnim.

Wnioskodawcy w piśmie z dnia 31 marca 2016 roku zmodyfikowali swój wniosek zgłaszając żądanie ewentualne – wnieśli o stwierdzenie, że wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania E. N., K. S. (1) i D. S. (1) nabyli własność części działki nr (...) przez zasiedzenie na współwłasność w częściach równych po 1/7 każda z nich (k. 505-507)

Postanowieniem z dnia 23 marca 2017 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania M. N. (1) i S. N. (1) (k. 629)

Uczestnicy postępowania M. N. (1) i S. N. (1) poparli dotychczasowe stanowisko wnioskodawców.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) położoną w W. o powierzchni 0,8083 ha, w której w dziale II jako jej właściciel wpisany był Skarb Państwa Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa. Nieruchomość ta bezpośrednio sąsiaduje z jeziorem W. oraz z nieruchomościami obejmującymi działkę gruntu o numerach ewidencyjnych (...). Ta ostatnia nieruchomość została następnie podzielona na 6 nieruchomości o kolejnych numerach ewidencyjnych od (...)

(dowód: wydruk treści księgi wieczystej (...) k. 15-22)

B. S. (1) wspólnie z mężem od 1974 roku dzierżawiła działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...). Po uzyskaniu pozwolenia na budowę na działce tej na przełomie 1976 i 1977 roku wybudowali dom. Z sąsiedniej działki gruntu tj. 109/2 korzystali w celu dojścia do jeziora. Nad brzegiem jeziora wybudowali wędzarnię z metalowej beczki, a przy niej urządzili ławki i stół. Posadzili 2 świerki oraz pojedyncze krzewy i drzewka owocowe. B. S. (3) wspólnie z dziećmi: uczestnikami postępowania K. S. (1) i D. S. (1) nabyli w dniu 18 czerwca 2002 roku na współwłasność działkę gruntu nr (...).

(dowód: akt notarialny – umowa sprzedaży z dnia 18 czerwca 2002 roku k. 26-28, wydruk treści księgi wieczystej (...) k. 29-37, zeznania świadka Z. A. k. 694v-695v, dowód z przesłuchania stron – B. S. (1) k. 720v-721, K. S. (1) k. 721-721v, D. S. (1) k. 721v)

W. N. i uczestniczka postępowania E. N. od 2 listopada 1978 roku byli dzierżawcami działki (...) (wcześniejszy numer ewidencyjny (...)). Przed zawarciem umowy dzierżawy wymieni uzyskali zapewnienie od przedstawiciela gminy, że dostęp do jeziora W. jest swobodny i nieograniczony. Następnie małżonkowie N. nabyli na własność działkę sąsiednią

o numerze ewidencyjnym (...), bezpośrednio sąsiadująca z działką nr (...). W momencie objęcia nieruchomości w posiadanie nie były one ogrodzone. Ogrodzenia były stawiane samodzielnie przez wnioskodawców.

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 2 listopada 1978 roku k. 38-39, wydruk treści księgi wieczystej (...) k. 40-53, dowód z przesłuchania stron – W. N. k. 716v-718v, E. N. k. 720-720v)

M. i L. małżonkowie M. od 13 marca 1984 roku byli dzierżawcami działki (...) (wcześniejszy numer ewidencyjny (...)). Od 1970 roku korzystali z wybudowanego na jeziorze W. przy działce (...) pomostu rekreacyjno-wędkarskiego, w 1991 roku obok którego wybudowali kolejny pomost, który następnie przebudowali. W 1984 roku wnioskodawcy wybudowali na działce (...) dom. Po podziale nieruchomości, która bezpośrednio przylegała do działki (...) wnioskodawcy nabyli na własność działkę o numerze ewidencyjnym (...), którą następnie ogrodzili.

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 13 marca 1984 roku k. 54-55, wydruk treści księgi wieczystej (...) k. 56-65, decyzja z dnia 11 stycznia 1991 roku k. 66, umowa użytkowania gruntu nr 5- (...) k. 67-68, decyzja z dnia 30 marca 1984 roku k. 69, dowód z przesłuchania stron – L. M. (1) k. 719-719v, M. M. (1) k. 720v)

J. i J. K. (1) od 1984 roku byli dzierżawcami działki (...), następnie od 1989 roku wieczystymi użytkownikami, zaś od lipca 1999 roku właścicielami. Na spornej części działki J. K. (1) kosił trawę.

(dowód: akt notarialny – umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaż k. 70-73, decyzja z dnia 15 lipca 1999 roku k. 74-75, wydruk treści księgi wieczystej (...) k. 76-81, dowód z przesłuchania stron - J. K. (1) k. 722-722v, J. K. (2) k. 722v )

K. i H. B. (1) od 1983 roku byli dzierżawcami działki (...) (wcześniejszy numer ewidencyjny (...)), następnie od 1991 roku wieczystymi użytkownikami. Na podstawie umowy zawartej w dniu 1 grudnia 2004 roku nabyli użytkowanie wieczyste nieruchomości sąsiedniej tj. (...), która bezpośrednio sąsiaduje z działką (...)

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 11 sierpnia 1983 roku k. 82-83, akt notarialny – umowa sprzedaży k. 84-88, akt notarialny – umowa sprzedaży i oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste k. 90-92, wydruk treści księgi wieczystej (...) k. 93-103, dowód z przesłuchania stron – H. B. (1) k. 736v-737, nagranie 00:02:40-00:39:05, K. B. (1) k. 737-737v, nagranie 00:39:05-01:06:20

B. S. (2) i nieżyjący jej mąż A. S. byli dzierżawcami działki (...) (wcześniejszy numer ewidencyjny (...)), od 1989 roku wieczystymi użytkownikami, a następnie jej właścicielami. Na podstawie umowy zawartej w dniu 22 czerwca 2004 roku nabyli własność nieruchomości sąsiedniej tj. (...), która bezpośrednio sąsiaduje z działką (...). A. S. zmarł 14 stycznia 2013 roku, a spadek po nim w całości nabył syn M. S.. Na spornej części działki bezpośrednio przy płocie wydzielającym działkę będącą własnością S. znajduje się palenisko wędzarni, którą państwo S. mają na terenie działki stanowiącej ich własność.

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 25 lipca 1985 roku k. 104-105, akt notarialny – umowa sprzedaży k. 106-110, umowa kupna – sprzedaż k. 111-112, akt notarialny – umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaż k. 113-115, wydruk treści księgi wieczystej (...) k. 116-128, decyzja z dnia 2 lipca 1980 roku k. 129, akt poświadczenia dziedziczenia k. 130-132, dowód z przesłuchania stron – W. N. k. 716v-718v, B. S. (2) k. 737v-738v – nagranie 01:06:20-01:56:48, M. S. k. 738v-739v – nagranie 01:56:48-02:32:46

M. Ł. wspólnie z ówczesnym mężem na podstawie umowy zawartej w dniu 19 kwietnia 2004 roku nabyli od K. i H. N. prawo wieczystego użytkowania działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...). W dniu 16 listopada 2007 roku nabyli własność nieruchomości (...) oraz sąsiadującej z nimi działki (...), która jednocześnie bezpośrednio sąsiaduje z działką (...).

(dowód: akt notarialny – umowa sprzedaży k. 133-136, akt notarialny – umowa sprzedaży k. 137-139, akt notarialny – umowa sprzedaży k. 140-143, wydruk treści księgi wieczystej (...) k. 144-156, M. Ł. k. 739v-740v- nagranie 02:34:04-03:23:00,

M. N. (1) i S. N. (1) od 1980 roku dzierżawili działkę o numerze ewidencyjnym (...), która nie sąsiaduje bezpośrednio ze sporną częścią działki (...). Z czasem nabyli własność tej nieruchomości, korzystali również ze spornej części nieruchomości (...) przechodząc do pomostu zbudowanego na jeziorze W. stanowiącego ich własność.

(dowód: zeznania świadka M. N. (1) k. 603v-604, k. 741v – nagranie 04:15:31-04:29:16, S. N. (1) k. 742 – nagranie 04:29:16 – 04:43:30)

Działka gruntu nr (...) nie była ogrodzona. Wnioskodawcy w czasie gdy obejmowali w posiadanie działki gruntu sąsiadujące z działką (...) jako dzierżawcy korzystali z działki nr (...) jako dojścia do jeziora, na którym kolejno budowali pomosty. Kosili trawę, sprząтали teren, w tym czasie było to głównie miejsce zabaw dla dzieci. Na działce gruntu nr (...) wnioskodawcy, spotykali się towarzysko przy ognisku, wydzielili miejsce na ognisko, które zostało obłożone kamieniami. Na spornej części nieruchomości grali w badminton, siatkówkę. Z uwagi na letniskowy charakter nieruchomości, których byli dzierżawcami, a następnie wieczystymi użytkownikami i właścicielami aktywności na działce nr (...) podejmowali głównie w sezonie wiosenno-jesiennym. Na spornej części nieruchomości rosły drzewa, przy czym w większości były to samosiejki. Ojciec W. N. posadził maliny, które z czasem zdziczały. B. S. (1) posadziła 2 świerki nad jeziorem oraz pojedyncze krzewy i drzewka owocowe. B. S. (2) sumaki. Wnioskodawcy na spornej części nieruchomości nie stawiali żadnych trwałych urządzeń, altan, nie prowadzili na stałe ogródków warzywnych. Sporadycznie w czasie budowy lub remontu pomostów składowali na tej części materiały wykorzystywane do budowy lub remontu. Zdarzało się, że składowali tam posiadane łodzie. Z czasem dotychczasowi dzierżawcy nabywali prawo wieczystego użytkowania działek sąsiednich, a następnie prawo ich własności. Po wydzieleniu działki (...) i jej podziale na działki (...) działki te były sprzedawane właścicielom nieruchomości sąsiednich. Działki te podobnie, jak działki (...) bezpośrednio sąsiadowały z działką nr (...). Wnioskodawcy ogrodzali te nieruchomości, zaś sporna część działki (...) nadal nie był ogrodzona i z czasem w coraz mniejszym zakresie była wykorzystywana do rekreacji. Na nieruchomości tej widoczne były ścieżki prowadzące od nieruchomości sąsiednich do jeziora. Na spornej części działki (...) nie było nigdy tabliczek z napisem: „teren prywatny”, „wstęp wzbroniony”, na żadnej jej części nie było szlabanu. Osoby trzecie mogły swobodnie wejść na sporną część nieruchomości. W celu uniemożliwienia wjazdu na tą część wnioskodawca J. K. (1) wykopał rów na granicy części spornej i części niespornej działki nr (...), biegnący od ogrodzenia działki państwa S. do brzegu jeziora o długości około 10m, szerokości około 50 cm i głębokości 70-80 cm. L. M. (1) w poprzek spornej części działki od ogrodzenia swojej działki do brzegu jeziora zasadził róże. M. N. (1) przy wejściu do pomosty sadziła kwiaty.

(dowód: zeznania świadka K. N. k. 407v, zeznania świadka Z. B. k. 484v-485, zeznania świadka T. R. k. 601v-602, zeznania świadka K. R. k. 602v-603, zeznania świadka I. W. k. 603, zeznania świadka M. N. (1) k. 603v-604, zeznania świadka S. N. (1) k. 604-605, zeznania świadka W. A. k. 605, zeznania świadka Z. A. k. 694v-695v, dowód z przesłuchania stron – W. N. k.716v-718v, L. M. (1) k. 719-719v, E. N. k. 720-720v, M. M. (1) k. 720v, B. S. (1) k. 720v-721, K. S. (1) k. 721-721v, D. S. (1) k. 721v, J. K. (1) k. 722-722v, J. K. (2) k. 722v, H. B. (1) k. 736v-737, nagranie 00:-2:40-00:39:05, K. B. (1) k. 737-737v, nagranie 00:39:05-01:06:20, B. S. (2) k. 737v-738v – nagranie 01:06:20-01:56:48, M. S. k. 738v-739v – nagranie 01:56:48-02:32:46, M. Ł. k. 739v-740v- nagranie 02:34:04-03:23:00, M. N. (1) k. 741v – nagranie 04:15:31-04:29:16, S. N. (1) k. 742 – nagranie 04:29:16 – 04:43:30, zdjęcia k. 733, 734)

L. M. (1) w listopadzie 2002 roku zwrócił się do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa z wnioskiem o sprzedaż na jego rzecz działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...). Następnie w sierpniu 2012 roku wniosek taki złożyli K. S. (1), J. K. (1), L. M. (1), H. B. (1), M. S., W. N. i R. Ł.

(dowód: podania k. 200, k. 201)

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. działkę tą przeznaczyła do sprzedaży. W listopadzie 2013 roku przeprowadzono czynności wznowienia znaków granicznych dla nieruchomości 109/2 oraz nieruchomości sąsiednich tj. działek nr (...). Przy czynności tej obecni byli: J. K. (1), L. M. (1), H. B. (1), W. N., B. S. (2) i M. Ł.. Następnie, w dniu 25 lutego 2014 roku pracownik Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w O. K. R. przeprowadził lustrację nieruchomości – działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i stwierdził, że działka ta jest porośnięta trawą i chwastami oraz samosiewami sosen.

W maju 2014 roku H. i K. małżonkowie B. zwrócili się do Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. o zapewnienie dojścia do jeziora W. w razie zbycia części gruntu oddzielającego ich nieruchomości od jeziora. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. w lipcu 2014 roku ogłosiła nieograniczony przetarg na sprzedaż działki gruntu nr (...). W sierpniu 2014 roku B. S. (1), K. S. (2), D. S. (1), J. i J. K. (2), L. i M. M. (1), E. i W. N. zwrócili się do Agencji Nieruchomości Rolnych o zapewnienie im bezpośredniej komunikacji pieszej od działek stanowiących ich własność do brzegu jeziora W.. Przetarg odbył się 4 września 2014 roku, a uczestniczyli w nim m.in. B. H. (1) oraz L. M. (1) działający w imieniu własnym i jako pełnomocnik J. i J. małżonków K., W. i E. małżonków N., Z. i R. małżonków A., H. i K. małżonków B., M. i M. małżonków S., M. Ł., K. S. (1), B. S. (1). W wyniku licytacji najwyższą cenę zaproponowali D. i B. H. (2). L. M. (1) złożył zastrzeżenia na czynności przetargowe wraz z wnioskiem o unieważnienie przetargu.

(dowód: wykaz nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży k. 202, ogłoszenie o przetargu k. 203-204, protokół z pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego k. 205-206, akty notarialne – pełnomocnictwo k. 207, k. 209, k. 210, akt notarialny – oświadczenie małżonka o wyrażeniu zgody na dokonanie czynności prawnej i pełnomocnictwo k. 208, protokół wznowienia znaków granicznych k. 214-215, protokół z lustracji nieruchomości k. 216, pisma do (...) k. 220-224, zastrzeżenia k. 427-428

Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. oraz D. i B. małżonkowie H. w dniu 10 grudnia 2014 roku zawarli umowę sprzedaży nieruchomości – działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...).

(dowód: akt notarialny – umowa sprzedaży z dnia 10 grudnia 2014 roku k. 193-196, decyzja z dnia 13 kwietnia 1993 roku k. 197-199)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności części nieruchomości – działki o numerze ewidencyjnym (...) nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu nadanym przez ustawę z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz.U. nr 55 poz.321), obowiązującym od 1 października 1990 roku 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). Zgodnie z § 2 tego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest więc łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu odpowiedniego okresu czasu, którego długość zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania posiadania samoistnego.

Zgodnie z przepisem art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Akcentowany przez ustawodawcę - dla odróżnienia pomiędzy posiadaniem samoistnym i zależnym - zakres władania rzeczą („jak właściciel” lub „jak mający prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą”) wiąże się z elementem zamiaru (animus) władania dla siebie rzeczą w oznaczonym zakresie. Czynnikiem bowiem współkonstituującym posiadanie jest, obok elementu fizycznego władania rzeczą, czynnik psychiczny animi rem sibi habendi. Ten czynnik zamiaru władania rzeczą „dla siebie” może obejmować w odmiennych wersjach zamiar władania rzeczą „jak

właściciel" (cum animo domini) lub władania rzeczą „jak mający inne prawo". Przesądza to zaś o rodzaju posiadania. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażające tym samym wolę wykonywania względem danej nieruchomości prawa własności. Innymi słowy, posiadanie cudzej rzeczy, aby mogło być uznane za samoistne, a więc wywołujące skutek prawny zasiedzenia, nie może ograniczać się do wewnętrznego przekonania posiadacza, lecz musi być dostrzegalnym z zewnątrz jego postępowaniem z rzeczą jak właściciel. Trzeba tu jeszcze uwzględnić takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. (Komentarz do art. 336 Kodeksu cywilnego. E. Gniewek - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex). Posiadaczem samoistnym jest więc ten, którego zakres faktycznego władania rzeczą jest taki sam, jak właściciela i który znajduje się w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może to uczynić właściciel (postanowienie SN z dnia 11 sierpnia 2016 roku, I CSK 504/15), wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.), korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (postanowienie SN z dnia 17 czerwca 2015 roku, I CSK 309/14).

O samoistnym charakterze posiadania decydują przede wszystkim okoliczności faktyczne o charakterze zewnętrznym, tj. zachowanie się posiadacza dostrzegalne dla innych osób, za pomocą którego posiadacz demonstruje swoją wolę pełnego władztwa nad rzeczą. Mogą one polegać np. na zagospodarowaniu nieruchomości poprzez zabudowania lub nasadzenia, ogrodzeniu posesji, itp. (postanowienie SN z 24 czerwca 2009 r., I CSK 453/08).

Zdaniem Sądu uwzględniając całokształt przeprowadzonego postępowania dowodowego, nie sposób przyjąć by doszło do rozpoczęcia biegu zasiedzenia, albowiem wnioskodawcy nie byli posiadaczami samoistnymi spornej części nieruchomości. Korzystali z niej, jako z miejsca wypoczynku, rekreacji, dojścia do jeziora i wybudowanych na tym jeziorze przez nich pomostów. Wnioskodawcy niewątpliwie dbali o ten teren w różnych okresach czasu w mniejszym lub większym zakresie, kosili trawę. Twierdzili, że od momentu objęcia w posiadanie nieruchomości, które początkowo dzierżawili sporną nieruchomość traktowali jak własną i dbali o nią w takim samym zakresie jak o nieruchomości dzierżawione. Stwierdzenie to samo w sobie nie świadczy o samoistnym posiadaniu, albowiem dla jego zaistnienia koniecznym jest obok elementu psychicznego – takiego wewnętrznego przeświadczenia posiadacza o władaniu rzeczą jak właściciel, również element fizyczny władania rzeczą dostrzegalny dla osób trzecich. Tymczasem sporna część nieruchomości nie była nigdy ogrodzona, nie znajdował się na niej żaden znak wskazujący na zakaz wstępu na ten teren tj. tabliczka, szlaban. Był niewielki rów, który w założeniu wnioskodawców miał uniemożliwiać wjazd pojazdów na teren spornej części nieruchomości. Osoby trzecie miały swobodny dostęp do tej nieruchomości, o czym zgodnie zeznawali wszyscy świadkowie, a także strony. Osoby trzecie o zgodę pytały jedynie wtedy, gdy zamierzały skorzystać z pomostów wybudowanych przez wnioskodawców na jeziorze W., a więc na nieruchomości sąsiedniej. Wnioskodawcy wobec żadnych organów i urzędów nie powoływali się na to, że są posiadaczami samoistnymi spornej części nieruchomości. W korespondencji prowadzonej z Agencją Nieruchomości Rolnych nigdy nie wskazali na swoje uprawnienia właścicielskie wobec spornej części nieruchomości. Wręcz przeciwnie, domagali się, w związku z ogłoszeniem przetargu na sprzedaż nieruchomości 109/2, zapewnienie im dostępu do pomostów przez sporną część nieruchomości.

Zwrócić należy uwagę, że wnioskodawcy ze spornej części nieruchomości zaczęli korzystać w czasie gdy obejmowali w posiadanie zależne jako dzierżawcy te nieruchomości, na których obecnie znajdują się ich domy letniskowe. Część z nich wprost podczas przesłuchania w charakterze stron podała, że przed zawarcie umów dzierżaw pytały dotychczasowych dzierżawców lub właściciela nieruchomości dzierżawionych o sposób dojścia do jeziora W.. Uzyskali wtedy zapewnienie, że dostęp ten jest swobodny i prowadzi przez sporną część nieruchomości. Korzystali z niej swobodnie, co stanowiło dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości. Tak więc nawet jeśli przyjąć, że w momencie obejmowania w posiadanie zależne nieruchomości dzierżawionych obejmowali w posiadanie sporną część nieruchomości to nie było to posiadanie samoistne. W warunkach niniejszej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że tą sporną część nieruchomości traktowali jak własną. Dzierżawili nieruchomości, na których budowali domy letniskowe, organizowali ogrody, wypoczywali, a część spornej nieruchomości była przez nich traktowana jako zaplecze nieruchomości, z których korzystali jako dzierżawcy. Nie sposób zaś przyjąć, aby na tej spornej nieruchomości

podejmowali aktywności typowe dla właściciela. Z czasem wnioskodawcy nabywali własność nieruchomości wcześniej dzierżawionych, ale sposób zagospodarowania spornej części nieruchomości nie ulegał zmianie. Posiadanie zależne może być jednostronnie zmienione w trakcie jego wykonywania przez posiadacza zależnego w posiadanie samoistne, jednakże zmiana charakteru posiadania powinna być widoczna na zewnątrz poprzez określoną zmianę zachowania posiadacza, czego w warunkach niniejszej sprawy nie stwierdzono. O braku samoistności posiadania wnioskodawców świadczy też, choć jedynie pomocniczo, to że jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, te osoby nie uiszczają też podatków od nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, do czego zobowiązani są posiadacze nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków oraz stron. Świadkowie w różnych okresach czasu i z różną częstotliwością przebywali na spornej nieruchomości. Opisywali sposób jej utrzymania i zagospodarowania. Zgodnie przyznali, że dostęp do nieruchomości nie był w żaden sposób ograniczony i na tej części nieruchomości nie było żadnych trwałych urządzeń. Obok świadków: M. H., K. B. (2), R. K., B. S. (4), zeznali tak również K. N., Z. B., W. A., I. W. oraz same strony.

Świadkowie M. H., K. B. (2), R. K., B. S. (4) oraz uczestnicy postępowania D. H. i B. H. (1) zeznali, że sporna część nieruchomości była zarośnięta chaszczami. Świadkowie ci rodzinnie lub zawodowo są związani z obecnymi właścicielami nieruchomości (...) ale powyższe samo w sobie nie podważa wiarygodności zeznań tych osób, zwłaszcza, że również inni świadkowie okoliczności te przyznali. Pracownicy Agencji Nieruchomości Rolnych T. R., K. R., którzy dokonywali lustracji nieruchomości przed jej zgłoszeniem do przetargu twierdzili, że sporna nieruchomość była zarośnięta, podczas gdy sąsiednie, znajdujące się za ogrodzeniem były zadbane. Podobnie zeznali W. A., D. P., S. P. dla których różnice w utrzymaniu tych nieruchomości były widoczne.

Wnioskodawcy i uczestnicy postępowania E. N., K. S. (1), D. S. (1) korzystali ze spornej części działki, ale jak wskazano wcześniej nie zachowywali się jak właściciele. Wykorzystywali tą część spornej nieruchomości do celów rekreacyjnych oraz jako dojście do pomostów na jeziorze. W okresie gdy część tej nieruchomości wykorzystywali do celów rekreacyjnych w szerszym zakresie, gdy bawiły się tam ich dzieci porządkowali teren by wyglądał bardziej estetycznie, ale nigdy nie uiszczali należności podatkowych za działkę, nie odgradzali jej, nie uniemożliwiali korzystania z niej przez osoby trzecie. Nie można zatem w ocenie Sądu stwierdzić, ani wskazać jakiegokolwiek przesłanki do stwierdzenia o rozpoczęciu biegu zasiedzenia, a tym samym orzec o zasiedzeniu spornej części działki. Sam fakt, że wnioskodawcy i E. N., K. S. (1), D. S. (1) są właścicielami nieruchomości sąsiednich i ze spornej części nieruchomości korzystają w celu dojścia do jeziora, w celach rekreacyjnych w różny sposób w zależności od okresów i potrzeb nie przesądza o „władaniu dla siebie, jak właściciel”.

Wobec powyższego, z uwagi na brak podstaw do przyjęcia, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania E. N., K. S. (1), D. S. (1) władali sporną część nieruchomości 109/2 jak właściciele, a więc, że byli posiadaczami samoistnymi Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wydzielenia części działki (...), jako niemający istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd uwzględniając powyższe, na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c. oddalił wniosek o zasiedzenie.

W postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520 k.p.c.), co oznacza, że każdego z nich obciążają koszty dokonanej przez niego czynności oraz czynności podjętych w jego interesie. Wnioskodawcy składając wniosek o stwierdzenia zasiedzenia byli przekonani o zasadności swego żądania, co w okolicznościach przedmiotowej sprawy przesądziło o nieobciążaniu wnioskodawców kosztami postępowania na rzecz uczestników postępowania D. H., B. H. (1), którzy w toku postępowania nabyli własność spornej nieruchomości i zostali wezwaniu do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania. Nadto, na tej samej podstawie Sąd zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t. Dz.U. 2018r., poz. 300) nieuiszczone koszty sądowe, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa - Sąd Rejonowy w Szczytnie, a na które składały się koszty dojazdu do oględziny w łącznej wysokości 107,60 złotych przejął na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Szczytnie

# ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

(...)W. N.,

(...): B. S., M. M., L. M., J. K., K. B., H. B., B. S., M. S., M. K. – L., E. N., K. S., D. S., M. N., S. N.(...)

3. (...)

S., (...)