

Sygn. akt I Ns 221/18

POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Szczytnie, I Wydział Cywilny, w składzie następującym:

Przewodniczący:	ASR Marcin Borodziuk
Protokolant:	Sekr. Hubert Tomaszewski

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2019 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z wniosku R. P. i M. P.

z udziałem Skarbu Państwa - Nadleśnictwa O.

o zasiedzenie

I. stwierdza, że R. P. i M. P. nabyli na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej łącznej, przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 roku, prawo własności nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym (...) T., jednostka ewidencyjna (...)_5 P., powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działka gruntu o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0075 ha, zgodnie z oznaczeniem zawartym na mapie sporządzonej w ramach projektu podziału nieruchomości przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii I. W. (k. 127 akt I(...))Sądu Rejonowego w Szczytnie), który to projekt stanowi integralną część niniejszego postanowienia,

II. przyznaje adw. T. J. ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Szczytnie kwotę 1.200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcom z urzędu, oraz kwotę 276 (dwieście siedemdziesiąt sześć) złotych tytułem podatku od towarów i usług, tj. łącznie 1.476 (tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć) złotych;

III. stwierdza, że nieuiszczoną opłatę od wniosku ponosi Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Szczytnie.

Sygn. akt I Ns 221/18

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 30 stycznia 2019 r.

Wnioskodawcy R. P. i M. P. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości T., gm. P., stanowiącej nowo utworzoną działkę o nr (...) o pow. 0,0075 ha, w wyniku wydzielenia części gruntu z działki nr (...) (omyłkowo wskazanej jako działka (...), co zostało przez wnioskodawców sprostowane), w oparciu o opinię sporządzoną przez biegłego z zakresu geodezji na potrzeby sprawy (...)Sądu Rejonowego w Szczytnie.

W uzasadnieniu wniosku wskazali, że w dniu 26 sierpnia 1986 r. R. P. nabył od J. K., na podstawie umowy przeniesienia własności zawartej w formie aktu notarialnego, udział wynoszący 1/2 części we współwłasności nieruchomości położonej w T., stanowiącej działkę o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Poprzednia właścicielka zamieszkiwała na tej nieruchomości od 1953 r., zaś w 1980 r. nabyła

własność od Skarbu Państwa. R. P. objął nieruchomość w posiadanie po zawarciu umowy w 1986 r., w granicach istniejącego ogrodzenia.

Wnioskodawcy podnieśli, że przez cały okres posiadania dbali o całą nieruchomość, traktowali ją jak własną, dokonując ulepszeń, pokrywając koszty utrzymania, przeprowadzając bieżące remonty budynków, płacąc podatki. Wskazali, że nabyli własność w drodze zasiedzenia w dobrej wierze, gdyż nie mieli podstaw by przypuszczać, że zajmują część działki, do której nie mieli tytułu prawnego. Ogrodzenie zostało wzniesione przez Skarb Państwa, który do 27 listopada 2015 r. nie zgłaszał żadnych roszczeń dotyczących nieruchomości posiadanej przez wnioskodawców. Podnieśli, że do zasiedzenia doszło także w przypadku przyjęcia po ich stronie złej wiary, przy doliczeniu okresu posiadania nieruchomości przez J. K..

Wystąpienie z wnioskiem przez M. P. jest uzasadnione w związku z tym, że do upływu terminu zasiedzenia miało dojść w trakcie trwania małżeństwa wnioskodawców, a wymienionych łączy majątkowy ustrój wspólności ustawowej. W związku z tym na rozprawie w dniu 21 stycznia 2019 r. ich pełnomocnik wniósł o stwierdzenie, że nabyli oni prawo własności przedmiotowej nieruchomości na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Nadleśnictwo O. wniósł o oddalenie wniosku oraz zasądzenie na swoją rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek wskazał, że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawców nie miało charakteru samoistnego. R. P. nabył udział 1/2 w prawie własności nieruchomości, a pozostała 1/2 części tego prawa przysługiwała W. C.. Wnioskodawcy objęli w posiadanie część działki nr (...), bowiem została ona podzielona do korzystania z jej współwłaścicielem – W. C.. Tym samym ich posiadanie było jedynie władaniem faktycznym za dorozumianą zgodą W. C.. Także poprzednicy prawni wnioskodawcy byli współwłaścicielami nieruchomości, posiadającymi ją w ramach podziału quoad usum. Części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) są przedzielone prowizorycznym płotem, rozdzielającym ją do wyłącznego korzystania. Uczestnik powołał się przy tym na orzecznictwo dotyczące niemożności nabycia przez zasiedzenie udziałów pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Wskazał, że z tych względów wniosek R. P. w sprawie I Ns 141/16 został oddalony prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Olsztynie. Dodatkowo podniósł, że wnioskodawcy nie posiadali nieruchomości w dobrej wierze, bowiem posiadali wiedzę o udziale przysługującym innej osobie w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia:

Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości leśnej położonej w T. o powierzchni 1094,16 ha, obejmującej m.in. działkę gruntu nr (...). W dziale II księgi wieczystej jako właściciel ujawniony jest Skarb Państwa w zarządzie Nadleśnictwo O.. Sąd ten prowadzi także księgę wieczystą nr (...), dla nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę oznaczoną nr (...), położonej w T.. Współwłaścicielami tej nieruchomości są R. P. i W. C., po 1/2 części.

(fakty znane z urzędu)

Na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) od 1953 r. zamieszkiwała J. K. z rodziną. Wymieniona zajmowała połowę wzniesionego na niej domu mieszkalnego. Drugą połowę od początku lat 70-tych zamieszkiwała W. C., z domu M.. Obie rodziny niezależnie od siebie korzystały z części okalającego ten dom gruntu, przy czym początkowo teren ten nie był ogrodzony. Na działce nr (...) znajdowały się również budynki gospodarcze, w tym budynek pełniący pierwotnie funkcję obory, który został zaadaptowany do celów mieszkalnych przez syna J. K., T. K.. W związku z zaistniałymi sporami sąsiedzkimi, z inicjatywy rodziny K., na przełomie lat 60 i 70 (...) postawił ogrodzenie, jak również część płotu przebiegającą od ogrodzenia do budynku mieszkalnego. Płot ten rozdziela nieruchomość na dwie części, z których współposiadacze korzystali w sposób od siebie niezależny. Każda z tych części miała osobną bramę wjazdową.

(dowód: akta księgi wieczystej OL1S/00011272/3, zeznania świadka T. K., protokół rozprawy z 7 listopada 2018 r., 00:27:50-01:06:50, zeznania świadka J. M., protokół rozprawy z 10 grudnia 2018 r., 00:25:47-00:40:53, kserokopia dowodu osobistego J. K., k. 67-68 akt I(...))

Ogrodzenie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w T. zostało postawione z przekroczeniem granicy działki nr (...), będącej własnością Skarbu Państwa. Powierzchnia działki zamieszkiwanej przez J. K. wkraczała na ten grunt w zakresie 0,0075 ha.

(dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji, k. 104-140 akt (...), mapa wskazania granic, k. 8 akt I(...))

Przez okres zamieszkiwania przez J. K. na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) ogrodzenie nie było w żaden sposób przestawiane. Wymieniona w dniu 1 lutego 1980 roku nabyła własność udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości – działce gruntu nr (...) w T..

(dowód: zeznania świadka T. K., protokół rozprawy z 7 listopada 2018 r., 00:27:50-01:06:50, akta księgi wieczystej (...))

W dniu 14 sierpnia 1986 r. R. P. zawarł z J. K. warunkową umowę sprzedaży udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności zabudowanej nieruchomości położonej w T., stanowiącej działkę o nr (...), której cała powierzchnia zgodnie z umową obejmowała obszar 1.800 m². Następnie w dniu 26 sierpnia 1986 r. wymienieni zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości. Obie te umowy zostały zawarte w formie aktów notarialnych.

(dowód: umowa z 14.08.1986 r., k. 9-9v akt (...), umowa z 26.08.1986 r., k. 10-10v akt KW (...))

R. P. wprowadził się do zakupionej przez siebie nieruchomości około tydzień po zawarciu umowy, wspólnie ze swoją matką. Wymienieni zajęli połowę domu i korzystali z części gruntu, które przed nimi posiadała J. K.. W dniu 13 lutego 1988 r. R. P. zawarł związek małżeński z M. P., która po tej dacie zamieszkała z nim wspólnie w T.. Wymienieni nie zawierali małżeńskich umów majątkowych.

(dowód: zeznania W. C., protokół rozprawy z 10 grudnia 2018 r., 00:01:50-00:25:46, zeznania R. P., protokół rozprawy z 10 grudnia 2018 r., 00:44:07-056:54, zeznania M. P., protokół rozprawy z 21 stycznia 2019 r., 00:05:09-0:21:11, odpis skrócony aktu małżeństwa, k. 78 akt I (...))

R. i M. P. korzystali z nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w T. wyłącznie w celach mieszkalnych. Przez cały okres zamieszkiwania na tej działce nie przestawiali ogrodzenia ani płotu, korzystając z nieruchomości w wytyczonych nimi granicach. Nie wymieniali też żadnych elementów ogrodzenia i płotu, wykonanych z metalowych słupków i siatki. R. P. jedynie malował przedmiotowe ogrodzenie.

Małżonkowie P. korzystali z zajmowanej przez siebie części domu i działki niezależnie od W. C., z którą nie dokonywali żadnych uzgodnień co do sposobu korzystania z nieruchomości, w tym co do ulepszeń lub remontów. Wymienieni oddzielnie ponosili wydatki związane z nieruchomością.

(dowód: zeznania W. C., protokół rozprawy z 10 grudnia 2018 r., 00:01:50-00:25:46, zeznania R. P., protokół rozprawy z 10 grudnia 2018 r., 00:44:07-056:54, zeznania M. P., protokół rozprawy z 21 stycznia 2019 r., 00:05:09-0:21:11)

R. P. opłacał podatek od nieruchomości za budynek mieszkalny o pow. 64,50 m², budynek gospodarczy o pow. 24 m², oraz grunty o pow. 803 m².

(dowód: zaświadczenie nr RF.3140.2.18.2016 k. 7 akt I (...))

W dniu 27 listopada 2015 roku Skarb Państwa – Nadleśnictwo O. złożył do Sądu Rejonowego w Szczytnie pozew przeciwko R. P. i W. C., w którym domagał się nakazania pozwanym usunięcia naniesień (ogrodzenia, budynku gospodarczego murowanego i części budynku gospodarczego drewnianego) znajdujących się na działce gruntu nr

(...) i wydania powodowi gruntu stanowiącego część tej działki o powierzchni 0,0410 ha, którego granice oznaczył uprawniony geodeta na mapie wskazania granic.

(dowód: pozew k. 2 akt I(...), mapa wskazania granic, k. 8 akt I (...))

Biegła z zakresu geodezji i kartografii I. W. w toku postępowania w sprawie I Ns 141/16 Sądu Rejonowego w Szczytnie dokonała podziału działki nr (...) na trzy działki, wydzielając m. in. działkę o nr ewidencyjnym 495 o pow. 0,0075 ha. Ta właśnie działka stanowi część działki (...), którą zajmowali wnioskodawcy, i która była oddzielona płotem od pozostałej części nieruchomości.

(dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji, k. 104-140 akt I Ns (...))

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy I Ns (...) oraz w księdze wieczystej nr (...), których autentyczność i treść nie była kwestionowana w toku postępowania, a przy tym nie budziła wątpliwości Sądu także z urzędu. Sąd oparł się także na dowodzie z przesłuchania stron oraz zeznaniach świadków M. Ż., T. K., J. M. i W. C.. Z przeprowadzonych w sprawie dowodów osobowych w sposób niezbity wynika, że wnioskodawcy, jak też ich poprzednik J. K., mieli w swym posiadaniu teren znajdujący się w granicach ogrodzenia posadowionego przez (...) na przełomie lat 60 i 70., które w późniejszym okresie nie było przedstawiane. Jakkolwiek świadkowie i wnioskodawcy na ogół wskazywali, że ogrodzenie to zostało wzniesione w latach 70, świadek T. K. jako jedyny precyzyjnie wskazał, że miało do tego dojść w 1967 lub 1968 roku. Stąd należało przyjąć, że do postawienia tego ogrodzenia doszło najpóźniej na początku lat 70.

W świetle przeprowadzonych dowodów osobowych nie budziła również wątpliwości Sądu okoliczność, że wnioskodawcy nie traktowali działki nr (...) w T. jako funkcjonalnej całości, stanowiącej przedmiot wspólnego prawa, lecz jako fizycznie wydzielone części, stanowiące odrębną własność ich i W. C..

Sąd przyjął za podstawę swych ustaleń faktycznych opinię biegłego z zakresu geodezji i kartografii sporządzoną na potrzeby sprawy I Ns (...) Opinia ta jest obszerna, a przy tym jasna, logiczna i fachowa. Biegły precyzyjnie i zgodnie ze wskazaniami wiedzy wytyczył przebieg granic nieruchomości, przy uwzględnieniu przebiegu ogrodzenia na nieruchomości wnioskodawców. Ponawianie przeprowadzenia tego dowodu byłoby nieuzasadnione wobec tego, że opinia ta nie była kwestionowana przez wnioskodawców i uczestnika, a przy tym wyraźnie wyrazili oni zgodę na oparcie się na tym dowodzie. Ponowne dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji w niniejszej sprawie byłoby zbędne i niecelowe z punktu widzenia ekonomiki postępowania.

Wyjaśnienie podstawy prawnej postanowienia:

Wniosek jako zasadny podlegał uwzględnieniu.

Na wstępie rozważań prawnych należy zauważyć, że Sąd Okręgowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2018 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Szczytnie z 10 kwietnia 2018 r., sygn. akt I Ns (...), i oddalił wniosek R. P. o zasiedzenie tej samej części nieruchomości uczestnika, której dotyczy wniosek złożony w niniejszej sprawie.

Jak wynika z art. 366 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., prawomocne postanowienie co do istoty sprawy wydane w postępowaniu nieprocesowym ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami.

Podstawę oddalenia wniosku R. P. w sprawie niewątpliwie stanowiło stwierdzenie, że wniosek ten był wadliwie sformułowany, albowiem wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości wyłącznie na swoją rzecz, podczas gdy do nabycia nieruchomości na jego rzecz mogło dojść jedynie wspólnie z jego małżonką, M. P..

W niniejszej sprawie nie zachodzi zatem przypadek powagi rzeczy osądzonej. Wnioskodawca ponownie wystąpił o stwierdzenie, że nabył prawo własności nieruchomości stanowiącej część działki nr (...) w T., tym razem wspólnie z małżonką. Sąd Okręgowy w Olsztynie w uzasadnieniu swego postanowienia wprost stwierdził, że wobec braku

pouczenia przez sąd pierwszej instancji o konieczności złożenia „wspólnego” wniosku przez małżonków, mają oni możliwość zainicjowania kolejnego postępowania o zasiedzenie.

Jakkolwiek Sąd Okręgowy w Olsztynie poczynił szereg uwag dotyczących przesłanek zasiedzenia, odnosiły się one w przeważającej części do wniosku złożonego przez W. C., w sprawie połączonej do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą z wniosku R. P.. Oddalenie jego żądania wynikało z wadliwie sformułowanego żądania, które uniemożliwiałoby uwzględnienie wniosku nawet w przypadku ziszczenia przesłanek zasiedzenia. Tym samym w niniejszej sprawie Sąd dokonał samodzielnej oceny tego, czy żądanie wnioskodawców jest merytorycznie uzasadnione.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. 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). Stosownie do § 2 tego przepisu, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Nabycie prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest warunkowane ziszczeniem się dwóch przesłanek, w postaci samoistnego posiadania nieruchomości oraz upływu wymaganego prawem okresu posiadania.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel. O takim charakterze władania rzeczą mogą świadczyć okoliczności zewnętrznie postrzegalne dla innych osób. Do zasiedzenia może prowadzić jedynie posiadanie jawne, widoczne dla otoczenia. Niewątpliwie manifestacją takiego posiadania może być wykonanie ogrodzenia działki gruntu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2017 r., I CSK 426/16, LEX nr 2331713, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 271/13, LEX nr 1444459).

W ocenie sądu nie sposób obecnie podważyć tego, że od daty zakupu nieruchomości przez R. P. w 1986 r. wnioskodawcy posiadali ją w tych samych granicach, co obecnie. Wynika to w sposób niezbity ze wszystkich przeprowadzonych dowodów osobowych, a zgromadzone w sprawie dokumenty nie przeczą tej okoliczności. Wnioskodawcy nie traktowali spornego pasa gruntu, stanowiącego część działki nr (...), jako odrębnej części nieruchomości, lecz uznawali go za swoją własność. Pozostawali bowiem w błędnym przekonaniu, że zakupiona przez nich nieruchomość odpowiada powierzchni objętej postawionym na niej ogrodzeniem.

Wnioskodawcy władali terenem, który w przeważającej części stanowił przedmiot przysługującego im prawa własności. Obszar znajdujący się wewnątrz ogrodzenia częściowo wykraczał poza prawne granice ich nieruchomości, jednakże w stosunku do całego ogrodzonego terenu wykonywali oni te same uprawnienia właścicielskie. Wymienieni wykorzystywali nieruchomość wyłącznie do celów mieszkalnych, wykonując na niej drobne prace remontowe, jak malowanie ogrodzenia. Od 1986 r., przez cały okres zamieszkiwania na działce nr (...) w T., nie przestawiali ogrodzenia naniesionego na przełomie lat 60 i 70, które istnieje w pierwotnych granicach.

Powyższe okoliczności przekonują o tym, że posiadanie R. P., jako współwłaściciela działki nr (...), miało charakter samoistny. Takiemu wnioskowi nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że na tej działce doszło do podziału nieruchomości do faktycznego korzystania (quoad usum) pomiędzy wnioskodawcą a współwłaścicielką nieruchomości, W. C..

O istnieniu takiego podziału, dokonanego przez poprzedników prawnych wnioskodawcy, świadczy okoliczność że działka została przedzielona płotem na dwie odrębne części, każda z tak wyodrębnionych części nieruchomości ma osobną bramę wjazdową, a wspólny budynek mieszkalny również jest podzielony na niezależne od siebie części, osobno zamieszkiwane przez współwłaścicieli. Z przeprowadzonych w sprawie dowodów osobowych jednoznacznie wynika, że wnioskodawca i współwłaścicielka W. C., niezależnie od siebie wykonywali wszelkie uprawnienia związane ze wspólną nieruchomością.

Jakkolwiek w orzecznictwie podnosi się, że dla przyjęcia, iż doszło do zasiedzenia prawa własności nieruchomości, władztwo jednego ze współwłaścicieli powinno wykluczać władztwo pozostałych (tak Sąd N. w postanowieniu z dnia 5 listopada 2014 r., III CSK 280/13, LEX nr 1621344), pogląd ten znajduje odniesienie jedynie do sytuacji,

w której miałyby dojść do zasiedzenia udziału współwłaściciela w nieruchomości. Takie założenie ma bowiem na celu ochronę przed utratą prawa własności przez jednego ze współwłaścicieli tylko na skutek tego, że nie korzysta on z rzeczy, co może stanowić przejaw wspólnych uzgodnień. W związku z tym do nabycia udziału jednego ze współwłaścicieli niezbędne jest takie zachowanie posiadacza, które manifestuje wolę władania nieruchomością z wyłączeniem współwłaściciela.

W ocenie Sądu pogląd ten nie znajduje odniesienia do okoliczności niniejszej sprawy, zważywszy na fakt, że posiadanie wnioskodawców nie było w żaden sposób skierowane przeciwko prawom współwłaściciela, lecz przeciwko prawu uczestnika, który był osobą trzecią w stosunku do współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w T..

Zgodnie z art. 337 k.c. posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Posiadacz samoistny może również wykonywać swoje posiadanie za pośrednictwem dzierżyciela (art. 338 k.c.). Posiadacz oddający rzecz w posiadanie zależne pozostaje zatem posiadaczem w zakresie prawa własności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2007 r., I CSK 186/07, LEX nr 347267).

Podział nieruchomości na części wydzielone do wyłącznego korzystania przez każdego ze współwłaścicieli sprowadza się właśnie do oddania części nieruchomości w posiadanie zależne. Przez to, że współwłaściciele oddają sobie nawzajem części rzeczy w posiadanie zależne, nie pozbawiają się jednak posiadania samoistnego względem osób trzecich.

Takie zapatrywanie wyrażono także w orzecznictwie, w którym stwierdzono, że „dokonany umownie podział quoad usum oznacza określenie sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przysługującej każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 206 k.c. Współwłaściciele, pozostając współposiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej, uzyskują posiadanie zależne wydzielonych części rzeczy. Dokonanie takiego podziału oznacza wewnętrzne "zorganizowanie" sposobu korzystania z rzeczy, przy zachowaniu wspólności mienia rozumianego jako zespół wszelkich praw majątkowych: własność i inne prawa majątkowe” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 grudnia 2004 r. I ACa 1367/04, LEX nr 1213877). Takie „wewnętrzne zorganizowanie” sposobu realizowania wspólnego prawa nie ma zatem wpływu na sytuację prawną osób trzecich.

Stwierdzić należy, że jakkolwiek posiadanie nieruchomości przez R. P., z uwagi na istniejący podział nieruchomości do korzystania, było zależne względem każdorazowego współwłaściciela rzeczy, to jego posiadanie wciąż miało charakter samoistny wobec wszelkich osób trzecich, takich jak uczestnik postępowania.

Okoliczność, że wnioskodawca współposiadał nieruchomość w ramach podziału do korzystania, tzw. quoad usum, mogłaby mieć znaczenie tylko o tyle, że mógłby nabyć w drodze zasiedzenia udział w całym zajęтым pasie gruntu, wspólnie z W. C., każde po 1/2 części.

Nie budzi wątpliwości w judykaturze, że dopuszczalne jest zasiedzenie udziału we współwłasności. Do nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności, dochodzi, gdy nieruchomość była przedmiotem prowadzącego do zasiedzenia współposiadania (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNCP 1978, Nr 11, poz. 195). Warunkiem takiego wspólnego nabycia byłoby jednak spełnienie przez wszystkich współwłaścicieli przesłanek zasiedzenia. Tymczasem wniosek W. C. o zasiedzenie został prawomocnie oddalony postanowieniem Sądu Okręgowego w Olsztynie w sprawie IX Aca 1123/17, m. in. z uwagi na brak upływu wymaganego okresu posiadania nieruchomości.

W sytuacji, gdy jeden ze współposiadaczy nie spełnia przesłanek do nabycia udziału w nieruchomości w drodze zasiedzenia, powinnością sądu jest stwierdzenie zasiedzenia całego prawa własności na rzecz tego z nich, wobec którego przesłanki uległy ziszczeniu.

Wobec uznania, że charakter posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę był samoistny, pozostaje określić, czy upłynął termin wymagany do nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia.

W świetle spójnych zeznań wnioskodawców i T. K. należało przyjąć, że termin zasiedzenia rozpoczął bieg po wprowadzeniu się do nieruchomości przez R. P., co miało miejsce tydzień po zawarciu przez niego z J. K. umowy przenoszącej własność nieruchomości z 26 sierpnia 1986 r., a zatem 2 września 1986 r. Już wtedy wnioskodawca miał w posiadaniu sporny kawałek gruntu, niejako zajęty przez poprzedniego właściciela przy okazji postawienia ogrodzenia na przełomie lat 60-tych i 70-tych przez pracowników (...).

Do nabycia prawa własności nieruchomości stanowiącej część działki (...) w T. mogło dojść wobec upływu 30-letniego terminu, albowiem wnioskodawcy posiadali nieruchomość w złej wierze.

Zdaniem sądu przeciwko przyjęciu, że do zasiedzenia doszło w dobrej wierze przemawiała jednoznaczna treść aktów notarialnych – umów zawartych przez R. P. z J. K. w 1986 r., z których wynikało że wnioskodawca został właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), jako współwłaściciel w 1/2 części.

Sąd nie kwestionuje tego, że wnioskodawca nie znał pojęć prawnych i nie rozumiał znaczenia tego, że nabywa 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości. Jednoznacznie wynika to z dowodów osobowych przeprowadzonych w niniejszej sprawie. Wszyscy świadkowie zgodnie wskazywali, że prawo własności nieruchomości miało przysługiwać każdemu ze współwłaścicieli tylko co do wydzielonej fizycznie części nieruchomości, a zatem zgodnie z funkcjonującym na niej podziałem quoad usum.

Nawet jednak uwzględniając specyfikę lat 80-tych poprzedniego wieku, przyjęcie dobrej wiary po stronie osoby, która nie zdaje sobie sprawy z tego, co stanowi przedmiot zawieranej przez nią umowy, byłoby wykluczone. Skoro wnioskodawca zakładał, że nabywa na wyłączną własność 1/2 nieruchomości określonej w umowie, wskazana w niej powierzchnia nieruchomości powinna wzbudzić jego wątpliwości. Dwie sąsiednie działki w terenie na ogół nie są bowiem identyczne, i tak też było z wydzielonymi w terenie częściami nieruchomości wspólnej, należącymi do R. P. i W. C.. Uwzględniając sposób, w jaki nieruchomość ta została podzielona do fizycznego korzystania, zwrócić uwagę wnioskodawcy powinno, że powierzchnia zajmowana przez W. C. była wyraźnie większa, niż teren przyznany mu do wyłącznego korzystania. Wymieniony nie podjął jednak żadnych aktów staranności, które miałyby na celu ustalenie rzeczywistej powierzchni nieruchomości. Dokonanie pomiarów powierzchni już w 1986 r. mogłoby doprowadzić do ujawnienia, że powierzchnia nieruchomości wykracza poza jej prawne granice. We wskazanych okolicznościach wnioskodawcy nie chroni zatem domniemanie dobrej wiary przewidziane w art. 7 k.c.

Do dnia 1 października 1990 r. przepisy prawa wykluczały zasiedzenie nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa. Na mocy ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U.1990.55.321), z tym dniem uchylony został art. 177 k.c., który stanowił wyraz dotychczasowej zasady niedopuszczalności zasiedzenia własności państwowej. Okres posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę po 1 października 1990 r. nie byłby wystarczający do jej nabycia przez zasiedzenie – mógłby upłynąć dopiero z dniem 1 października 2020 r.

Zgodnie jednak z art. 10 powołanej ustawy zmieniającej Kodeks cywilny, 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.

Jak wynika z tego przepisu, samo doliczenie okresu posiadania przez wnioskodawcę przed 1990 r. nie byłoby wystarczające. Wymieniony objął sporny pas gruntu w posiadanie w dniu 2 września 1986 r. Tymczasem uczestnik postępowania w 2015 roku wniósł pozew o wydanie nieruchomości, przez co doszło do przerwania biegu zasiedzenia w rozumieniu art. 175 k.c. w zw. z art. 123 par 1 pkt 1 k.c.

Zgodnie z art. 176 § 1 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie

z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. W orzecznictwie przyjmuje się przy tym, że jeżeli z ustalonych okoliczności faktycznych wynika, że w okresie biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, a łączny czas posiadania obecnego posiadacza samoistnego i jego poprzednika prowadzi do zasiedzenia, to doliczenie okresu poprzednika sąd powinien uwzględnić z urzędu i nie jest w tym zakresie związany żądaniem wniosku (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2013 r., III CSK 156/12, LEX nr 1314357).

Poprzedniczka wnioskodawcy, J. K., posiadała sporną część działki nr (...) już w okresie, kiedy pracownicy (...) postawili ogrodzenie. Od momentu postawienia tego ogrodzenia, tj. od przełomu lat 60-tych i 70-tych, na gruncie tym istniał stan umożliwiający jego zasiedzenie. W ocenie Sądu we wcześniejszym okresie, gdy na działce nr (...) nie znajdowało się żadne ogrodzenie, nie było możliwe nabycie przygranicznego pasa gruntu w drodze zasiedzenia. Nawet gdyby już wcześniej był on traktowany przez J. K. jako część posiadanej przez nią nieruchomości, brakowało zewnętrznego przejawu władania, który mógłby stanowić obiektywne ostrzeżenie dla właściciela nieruchomości. Taki stan uniemożliwiał nabycie choćby służebności gruntowej w oparciu o art. 292 k.c.

Uwzględniając treść art. 10 ustawy nowelizującej Kodeks cywilny z dniem 1 października 1990 r., możliwe było doliczenie okresu posiadania przez poprzedniego posiadacza nieruchomości od 1 października 1975 r.

Skoro 30-letni termin zasiedzenia, biegnący od 1 października 1990 r., uległ skróceniu o połowę, to od 1 października 1990 r. musiało upłynąć dalsze 15 lat. Tym samym termin zasiedzenia upłynął 1 października 2005 roku, przed wniesieniem przez uczestnika pozwu o wydanie nieruchomości.

Jeżeli chodzi o wniosek M. P., stwierdzić należy że posiadanie przez nią nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w T. miało charakter zależny od posiadania jej męża, R. P.. Posiadanie to wynikało bowiem wyłącznie ze stosunku prawnorodzinne. Wymienieni nie zawierali żadnych umów małżeńskich majątkowych, mocą których łącząca ich wspólność majątkowa miałaby zostać rozszerzona także na nieruchomość w T., nabytą przez wnioskodawcę przed zawarciem małżeństwa. W sytuacji, gdy wnioskodawcy postrzegali sporny pas gruntu jako część nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), nie można logicznie stwierdzić, że M. P. mogłaby być posiadaczem samoistnym w stosunku do samej tylko części gruntu podlegającej zasiedzeniu.

Jednakże, jak wynika z art. 31 § 1 k.r.o., przedmioty majątkowe nabycie w czasie trwania wspólności majątkowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich wchodzi w skład tej wspólności. Spełnienie przesłanek zasiedzenia przez R. P. oznacza zatem nabycie prawa własności także przez M. P..

Wobec powyższego w pkt I Sąd uwzględnił wniosek.

W pkt II Sąd na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze przyznał adw. T. J. kwotę 1.200 złotych tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcom z urzędu, oraz 276 złotych tytułem podatku od towarów i usług, tj. łącznie 1.476 złotych (§ 8 pkt 4 i § 11 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu). Wynagrodzenie to zostało przyznane jako dwukrotność stawki określonej w rozporządzeniu z uwagi na to, że pełnomocnik z urzędu reprezentował dwoje wnioskodawców. Brak przy tym podstawy do przyznania jednego wynagrodzenia za reprezentowanie kilku uczestników postępowania w postępowaniu nieprocesowym, jak ma to miejsce w przypadku współuczestnictwa materialnego w procesie.

W pkt III Sąd stwierdził, że nieuiszczone koszty sądowe ponosi Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Szczytnie, przy czym rozstrzygnięcie to zapadło z uwzględnieniem, że do kosztów tych należała opłata od wniosku. Wnioskodawcy zostali przy tym zwolnieni od obowiązku poniesienia kosztów sądowych w całości, a Skarb – Nadleśnictwo O. był zwolniony od ponoszenia opłat z mocy ustawy (art. 94 u.k.s.c.).

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

S., (...)