

sygn. akt I Ns 1755/14

POSTANOWIENIE

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi Wydział I Cywilny

Przewodniczący: SR Emilia Racięcka

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Novotny

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku A. D.

z udziałem K. J. i K. G.

o zasiedzenie

p o s t a n a w i a :

1. **oddalić wniosek;**

2. **zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz K. G. kwotę 1.800 złotych (tysiąc osiemset) tytułem zwrotu kosztów postępowania.**

Sygn. akt I Ns 1755/14

UZASADNIENIE

W dniu 28 października 2014 r. A. D., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła o stwierdzenie, że F. K. dnia 18 grudnia 1989 r. nabyła na własność przez zasiedzenie działkę gruntu o powierzchni 0,2250 ha, stanowiącą część działki nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...), w obrębie ewidencyjnym (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych oraz o udzielenie zabezpieczenie roszczenia poprzez wpisanie do działu III księgi wieczystej nr (...) ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o zasiedzenie części nieruchomości.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż jego przedmiotem jest działka gruntu o powierzchni 2 250 m², stanowiąca wydzieloną i oznaczoną słupkami geodezyjnymi część działki nr (...), graniczącej z działką nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...) (poprzednio N. ul. (...)), obręb ewidencyjny (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wnioskodawczyni wraz z uczestniczką postępowania K. J. są następczyniami prawnymi E. i F. małżonków K., w których posiadaniu znajdowała się od 17 grudnia 1969 r. nieruchomość objęta wnioskiem. Małżonkowie K. od 17 grudnia 1969 r. posiadali samoistnie przedmiotową działkę, budując na niej domy letniskowe, grodząc ją i użytkując poprzez uprawę ziemi, sadząc drzewa owocowe, a także opłacając podatek od nieruchomości. Obecnie działka znajduje się w samoistnym posiadaniu wnioskodawczyni, jako następczyni prawnej małżonków K..

/wniosek k. 2 – 11/

Postanowieniem z dnia 26 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny, udzielił zabezpieczenia żądaniu wnioskodawczyni A. D. stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości o powierzchni 2250 m² stanowiącej część działki gruntu oznaczonej numerem 619/11, położonej w Ł. przy ul. (...), obręb (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...), gdzie w dziale II ujawnionym właścicielem jest uczestnik postępowania – K. G., poprzez nakazanie wpisania w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu.

/postanowienie z dn. 26.11.2014 r. k. 55 – 56/

W odpowiedzi na wniosek z dnia 9 lutego 2015 r. uczestniczka K. J. wskazała, iż przedstawione przez wnioskodawczynię okoliczności są zgodne z prawdą.

/odpowiedź na wniosek uczestniczki K. J. k. 72/

Na rozprawie w dniu 6 lipca 2015 r. pełnomocnik uczestniczki K. G. wniósł o oddalenie wniosku w całości podnosząc zarzut przerwania biegu zasiedzenia na skutek postępowania uwłaszczeniowego, wskutek odmowy wydania aktu własności ziemi i w związku z tym wejścia strony w wydłużony okres biegu zasiedzenia dla posiadacza w złej wierze oraz utraty posiadania na skutek porzucenia nieruchomości objętych wnioskiem.

/protokół rozprawy z dn. 6.07.2015 r. k. 119 – 123/

W piśmie procesowym z dnia 20 lipca 2015 r. pełnomocnik uczestniczki K. G. wniósł o oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia działki gruntu o pow. 0,25 ha stanowiącej część działki nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...) przez F. K. z dniem 18 grudnia 1989 r. z uwagi na przerwanie biegu zasiedzenia na skutek czynności prawnych podejmowanych przez E. K. przed organami administracji państwowej oraz sądem w celu uzyskania tytułu prawnego własności nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, niespełnienie przesłanki nieprzerwanego posiadania na skutek porzucenia działki w latach 90 – tych, niespełnienia przesłanki nieprzerwanego posiadania nieruchomości objętej wnioskiem przez okres 30 lat, a także o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych. Pełnomocnik uczestniczki wniósł również o zobowiązanie wnioskodawczyni oraz uczestniczki K. J. do zaniechania dalszych naruszeń własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), w tym wycinki drzew i krzewów, pod rygorem obowiązku zapłaty solidarnie kwoty 5 000 zł na rzecz K. G. w razie naruszenia obowiązków określonych w postanowieniu o zabezpieczeniu.

/pismo przygotowawcze z dn. 20.07.2015 r. k. 145 – 148 v./

W piśmie przygotowawczym z dnia 19 sierpnia 2015 r. pełnomocnik wnioskodawczyni wskazał, iż ani rodzice wnioskodawczyni ani ona sama nie utracili samoistnego posiadania oznaczonej we wniosku części nieruchomości od 18 grudnia 1969 r. i posiadają nieruchomość nieprzerwanie w granicach wyznaczonych przez właścicieli J. i H. K., albowiem posadowienie wysypiska śmieci nie przeszkodziło w użytkowaniu działki.

/pismo przygotowawcze z dn. 19.08.2015 r. k. 190 – 195/

Postanowieniem z dnia 8 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, III Wydział Cywilny Odwoławczy oddalił zażalenie wnioskodawczyni A. D. i uczestniczki K. K. (2) na postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 5 sierpnia 2015 r., sygn. akt I Ns 1755/14.

/postanowienie z dn. 8.12.2015 r., sygn. III Cz 2148/15 k. 249/

W dalszym toku postępowania wnioskodawczyni i uczestniczki podtrzymały dotychczas zajęte stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

E. K. zmarł 9 września 1985 r. Spadek po E. K., ostatnio stałe zamieszkałym w Ł., na podstawie ustawy nabyły jego żona F. K. oraz córki K. J. z domu K. oraz A. D. z domu K. po 1/3 części każda z nich.

/postanowienie z dn. 11.11.1985 r., V Ns.II. (...) k. 16 i v./

Spadek po F. K. z domu F., zmarłej dnia 22 lutego 2014 r., ostatnio stałe zamieszkałej w Ł., na podstawie ustawy nabyły córki A. D. z domu K. oraz uczestniczka postępowania K. J..

/postanowienie z dn. 20.11.2014 r. k. 95/

Jako właściciel działki o nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...) (poprzednio N. ul. (...)) w obrębie (...)o powierzchni 0,6421 ha, wpisana jest K. G., która uzyskała własność nieruchomości w drodze darowizny dokonanej ma jej rzecz przez H. K..

/bezsporne, tabelaryczny wypis z rejestru gruntów z dn. 4.02.2014 r. k. 17, odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 18 – 21, wydruk z CI KW (...) k. 46 – 53, dowód z przesłuchania uczestniczki K. G. w charakterze strony, protokół rozprawy z dn. 24.08.2016 r. k. 204 – 20/

W dniu 17 grudnia 1969 r. pomiędzy J. i H. małżonkami K. – Sprzedającymi, a E. i F. K., zwanym Kupującymi zawarta została umowa przyrzeczenia kupna sprzedaży nieruchomości składającej się z niezabudowanego placu o powierzchni 2 250 m², położonej w N. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Sprzedający zobowiązali się i przyrzekli sprzedać Kupującym oznaczoną nieruchomość, zaś Kupujący wyrazili na kupno zgodę. Wartość nieruchomości strony ustaliły na kwotę 30 000 zł. Termin sporządzenia aktu notarialnego i przeniesienia tytułu własności przedmiotowej nieruchomości strony ustaliły na po załatwieniu niezbędnych formalności urzędowych i zobowiązały się stawić do tego aktu i podpisać go przed notariuszem na warunkach wskazanych w umowie.

/umowa przyrzeczenia kupna sprzedaży z dn. 17.12.1969 r. k. 23/

Na podstawie zawartej w dniu 17 grudnia 1969 r. umowy E. i F. małżonkowie K. zapłacili na rzecz J. i H. małżonków K. kwotę 30 000 zł.

/pokwitowanie k. 24 i v./

E. i F. K. podatek za działkę za lata 1982, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 2000, uiszczali do rąk małżonków K., zaś w roku 1976 bezpośrednio do Urzędu Gminy N..

/bezsporne, oświadczenia k. 25 – 29, decyzja k. 30, potwierdzenie zapłaty k. 31, dowód z zeznań świadka Z. T. protokół rozprawy z dn. 6.07.2015 r. k. 119 – 123/

Decyzją z dnia 28 października 1976 r. Naczelnik Gminy N. wskazał, iż brak jest podstaw prawnych do uregulowania własności nieruchomości położonej w N. oznaczonej nr 139, obejmującej działkę nr (...) o pow. 0,22 ha przez E. i F. K. na podstawie przepisów o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

/decyzja z dn. 28.10.1976 r. k. 302 – 303/

W dniu 28 grudnia 1976 r. E. K. złożył do Wojewódzkiej Komisji ds. Uwłaszczenia przy Prezydencie Miasta Ł. podanie o przyznanie mu własności działki położonej w N., oznaczonej pozycją rejestrową nr 139 jako działka (...) o pow. 0,22 ha nabytej od J. i H. małżonków K..

/podanie z dn. 28.12.1976 r. w spr. ON (...) k. 32/

W dniu 4 stycznia 1977 r. pełnomocnik E. K. wniósł odwołanie od decyzji Naczelnika Gminy N. z dnia 28 października 1976 r. doręczonej w dniu 24 grudnia 1976 r.

/odwołanie z dn. 4.01.1977 r. k. 305/

Decyzją z dnia 8 lutego 1977 r. Zespół (...) Wojewódzkiej Komisji do Spraw Uwłaszczenia w Ł. utrzymał w mocy decyzję o odmowie uznania E. i F. K. za właścicieli nieruchomości o powierzchni 0,22 ha położonej w N..

/decyzja z dn. 8.02.1977 k. 33 i v., protokół rozprawy z dn. 8.02.1977 r. k. 306 – 307, potwierdzenie odbioru k. 311 – 312/

W dniu 12 marca 1977 r. pełnomocnik E. K. wniósł o wznowienie postępowania w przedmiocie uwłaszczenia małżonków K. działką rolną położoną w N. przy ul. (...) oznaczonej nr 619/2.

/podanie o wznowienie postępowania k. 315 – 316/

Decyzją z dnia 19 kwietnia 1977 r. Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ł. Wojewódzka Komisja ds. Uwłaszczenia wznowiło postępowanie w sprawie zakończonej decyzją z dnia 8 lutego 1977 r., uchyliło przedmiotową decyzję i orzekło, iż E. i F. małżonkowie K. nie stali się właścicielami działki rolnej położonej w N. przy ul. (...) oznaczonej nr 619/2.

/decyzja z dn. 19.04.1977 r. k. 318 – 320/

W dniu 25 maja 1985 r. F. i E. K. złożyli w Sądzie Rejonowym w Zgierzu wniosek o przyznanie własności działki położonej w N. przy ul. (...) oznaczonej numerem 619. Postępowanie wszczęte przedmiotowym wnioskiem zostało zawieszona z uwagi na śmierć E. K. w toku postępowania.

/akta sprawy o sygn. akt I Ns 331/85/

Wiosną 1970 r. działka nr (...) została zaorana, zaś E. K. zasiał łubin dla wzmocnienia ziemi. Od tego czasu małżonkowie K. zaczęli regularnie bywać na nieruchomości.

/dowód z przesłuchania wnioskodawczyni A. D. w charakterze strony, protokół rozprawy z dn. 24.08.2016 r. k. 204 – 209/

W połowie lat 80 – tych J. K. twierdził, iż część nieruchomości przy ul. (...), obejmująca również sporną działkę, została już sprzedana. Od zawarcia umowy z dnia 17 grudnia 1969 r. małżonkowie K. samodzielnie i nie pytając nikogo o zdanie użytkowali działkę nr (...). Działka była ogrodzona. E. K. do swojej śmierci bardzo często przebywał na działce, dokonywał na niej nasadzeń drzew i krzewów, kosił trawę, uprawiał warzywa. Za życia E. K. na działce posadowiona była altana, którą dwukrotnie nakazano rozebrać. Nie została ona odbudowana. Na działce znajdowała się również huśtawka dla dzieci oraz wędzarnia. Po śmierci E. K. w 1985 r. na działkę przyjeżdżała F. K..

/dowód z zeznań świadków Z. S., P. P., Z. T., M. P., A. K., B. G., protokół rozprawy z dn. 6.07.2015 r. k. 119 – 123, dowód z przesłuchania wnioskodawczyni A. D. w charakterze strony, protokół rozprawy z dn. 24.08.2016 r. k. 204 – 209, mapa k. 22, dokumentacja fotograficzna k. 39 - 43/

Po 1990 r. na działce nr (...) zaczął przeszkadzać dochodzący z wysypiska śmieci zapach. Od przełomu 1993/1994 uczestniczka K. J. przestała jeździć na działkę. Od tego czasu nie uprawiano również żadnych warzyw i owoców na działce. Na przełomie 1996/1997 roku zaczęły się pojawiać problemy z ulatniającym się metanem – na sąsiednich działkach były odwierty. Na przełomie 1998/1999 roku ukradziono została siatka ogradzająca działkę. Wówczas na działkę nikt nie przyjeżdżał, nie uprawiał warzyw i nie hodował owoców.

/bezsporne, dowód z przesłuchania wnioskodawczyni A. D. i uczestniczki K. J. w charakterze strony, protokół rozprawy z dn. 24.08.2016 r. k. 204 – 209/

Obecnie na działkę nikt nie przyjeżdża, jest ona zarośnięta.

/dowód z zeznań świadków Z. S., P. P., Z. T., M. P., A. K., B. G., protokół rozprawy z dn. 6.07.2015 r. k. 119 – 123/

W 2000 r. działka była tak zagrodzona, iż nie można było się na nią dostać.

/dowód z zeznań świadka S. K. protokół rozprawy z dn. 6.07.2015 r. k. 119 – 123/

F. K. miała świadomość, iż stan właścicielski działki nr (...) jest nieuregulowany.

/dowód z zeznań świadka S. K. protokół rozprawy z dn. 6.07.2015 r. k. 119 – 123/

J. i H. K. dokonali nieformalnego podziału nieruchomości, wydzielania działek i ich zbywania umowami nieformalnymi. Cztery działki sąsiadujące z działką nr (...) również zostały sprzedane. Po zawarciu umowy przyrzeczonej strony następnie zawierały umowy w formie aktu notarialnego.

/dowód z zeznań świadków Z. S., P. P. protokół rozprawy z dn. 6.07.2015 r. k. 119 – 123, księgi wieczyste nr (...) k. 139 – 143, księga wieczysta nr (...) k. 136 – 138, księga wieczysta nr (...) k. 132 – 135/

Od roku 1987 do 1996 w niedalekiej odległości od działki nr (...) znajdowało się wysypisko śmieci N..

/bezsporne, wydruk z openstreetmap.org k. 151, artykuł prasowy z dn. 15.12.2001 r. k. 174 – 175/

Celem dojazdu do działki nr (...) trzeba odsunąć siatkę znajdującą się na działce należącej do P. P.. Po przeniesieniu siatki droga dojazdowa do działki nr (...) zarosła, w siatkę powrastały gałęzie. W chwili obecnej na nieruchomości przebywają dzikie zwierzęta, znajdują się tam reszty murowanej części altany, a także liczne młode drzewa.

/dowód z zeznań świadka P. P., protokół rozprawy z dn. 9.11.2015 r. k. 242 – 245, szkic k. 241, protokół z wizji lokalnej z dn. 17.02.2016 r. wraz z dokumentacją zdjęciową k. 267 – 277/

Od 1993 r. na działkę nr (...) nie przyjeżdżał regularnie nikt poza mężczyzną trzymającym na jednej z działek narzędzia elektryczne. Nikt nie uprawiał wówczas warzyw. W 1995 r. na działce nr (...) znajdowały się jedynie dwa krzaki porzeczek. W czasie pożaru, który miał miejsce około 2000 r. spaliły się znajdujące się na dawnej nieruchomości państw K. altanki.

/dowód z zeznań świadka I. T., protokół rozprawy z dn. 29.02.2016 r. k. 285 – 288 v./

J. i H. K. nie czynili problemów przy próbach realizacji umów przedwstępnych z nabywcami pozostałych działek.

/dowód z zeznań świadka I. T., protokół rozprawy z dn. 29.02.2016 r. k. 285 – 288 v./

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt materiału dowodowego przedstawionego przez strony, ocenionego w świetle art. 233 k.p.c. Powyższych ustaleń Sąd w szczególności dokonał w oparciu o złożone dowody z dokumentów oraz z zeznań świadków, a także dowody z przesłuchania wnioskodawczynie i K. J. w charakterze stron. Wskazać należy, iż dowód z przesłuchania uczestniczki K. G. Sąd uznał za wiarygodny, jednakże nie wniósł on do sprawy żadnych nowych okoliczności. Z tych samych względów Sąd pominął dowód z zeznań E. M.. Sąd odmówił wiary twierdzeniom M. P. w przedmiocie tego, iż na działkę rodzina K. jeździła aż do 2004 r., albowiem uznał zeznania świadka częściowo za nierzetelne. Świadek była słabo zorientowana w całokształcie stanie sprawy, a nadto sam przyznał, iż ma problemy z pamięcią. Jednocześnie z przesłuchania samej wnioskodawczynie i K. J. wynika, iż wizyty na działce nie miały miejsca do 2004 r.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu wnioskodawczynie A. D. dochodziła stwierdzenia, iż jej matka F. K. nabyła przez zasiedzenie własność działki nr (...) położonej przy ul. (...) w Ł. (poprzednio N. ul. (...)). Uczestniczka postępowania K. G. podniosła, iż bieg terminu zasiedzenia własności nieruchomości został przerwany i nie upłynął.

Na podstawie art. 610 § 1 k.p.c. do orzeczenia zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku. W związku z tym, na podstawie stosowanych odpowiednio przepisów art. 670 k.p.c. i art. 677 § 1 k.p.c. sąd bada z urzędu, na rzecz kogo nastąpiło zasiedzenie i stwierdza nabycie własności przez zasiedzenie na rzecz osoby (osób), która spełniła przesłanki ustawowe do zasiedzenia, choćby była nim inna osoba niż te, które wskazali uczestnicy. Sąd nie jest zatem związany treścią wniosku o zasiedzenie i jest obowiązany badać z urzędu na czyją rzecz i kiedy nastąpiło nabycie własności przez zasiedzenie.

Stosownie do aktualnego brzmienia przepisu art. 172 k.c., którego zasadnicza treść – z wyjątkiem okresu zasiedzenia – nie uległa zmianie od daty wejścia w życie kodeksy cywilnego, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, a po upływie lat trzydziestu choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Nabycie własności przez zasiedzenie następuje więc ex lege na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek: samoistnego posiadania przedmiotu zasiedzenia przez podmiot niebędący jego właścicielem i upływu wskazanego w ustawie czasu. Długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. Zgodnie z art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczenia.

Zgodnie z art. 176 § 1 i 2 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swojego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza. Aktualna regulacja wprowadzająca odpowiednio 20 – i 30 – letnie terminy zasiedzenia własności nieruchomości wprowadzone zostały ustawą o zmianie kodeksu cywilnego z 1990 r. Obowiązujące od 1 stycznia 1965 r. przepisy kodeksu cywilnego w zakresie regulującym zasiedzenie ulegały wielokrotnie zmianom. Art. 172 k.c. w pierwotnym brzmieniu stanowił, iż posiadacz samoistny nieruchomości, który w chwili uzyskania posiadania był w dobrej wierze, nabywał własność nieruchomości już po upływie 10 lat posiadania, a posiadacz samoistny, który w chwili uzyskania posiadania był w złej wierze – po upływie 20 lat posiadania. Zgodnie zaś z art. 9 u.zm.kc ustawy nowelizacyjnej z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321; dalej: u.zm.kc), regulującym kwestie międzyczasowe, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy. W konsekwencji jeżeli termin zasiedzenia rozpoczął się po wejściu w życie kodeksu cywilnego (1 stycznia 1965 r.), ale jego zakończenie nie nastąpiło przed dniem 1 października 1990 r., zastosowanie znajdą terminy określone w art. 172 k.c. w brzmieniu ustalonym powołaną ustawą, czyli bieżną dalej z zastosowaniem nowych, wydłużonych terminów.

Podstawowym wymaganiami, które ustawa przewiduje dla nabycia własności nieruchomości przez jej zasiedzenie jest by posiadacz posiadał daną nieruchomość jako posiadacz samoistny. Zgodnie zaś z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, natomiast posiadaniem zależnym jest ten, kto włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Przy ustalaniu charakteru posiadania kierować się trzeba okazywanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem się posiadacza. Dla otoczenia musi być zatem widoczne, że posiadacz nieruchomości czuje się jak właściciel nieruchomości i wykonuje wobec niej zarówno uprawnienia jak i obowiązki właściciela. Również w orzecznictwie sądowym (np. w wyroku SN z 18.09.2003 r., sygn. akt I CK 74/02, LEX nr 141416) wskazuje się, że samoistne posiadanie polega na wykonywaniu przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa.

W toku niniejszego postępowania Sąd ustalił, iż jakkolwiek poprzednicy prawni wnioskodawczyni i uczestniczki K. J. sprawowali samoistne posiadanie nad działką nr (...), to jednak nie została spełniona przesłanka posiadania nieruchomości przez określony czas. W oparciu o dowody z zeznań świadków i z przesłuchania uczestniczki K. J. i wnioskodawczyni A. D. Sąd ustalił, iż E. i F. K. weszli w posiadanie spornej nieruchomości wiosną 1970 r. – wówczas to zaczęli przyjeżdżać na działkę, porządkować ją i zagospodarowywać. Z zeznań świadków i przesłuchania stron wynika, iż sprawowane posiadanie miało charakter posiadania samoistnego. Posiadacze bowiem nie uzyskiwali zgody

właściciele na podejmowanie na działce jakichkolwiek czynności i sami nią zarządzali. W ocenie sąsiedztwa byli oni właścicielami przedmiotowej nieruchomości. Uważali się za właścicieli „działki” i tak zachowywali się na zewnątrz. Sąsiedzi także uważali ich za właścicieli ich „działki”. Samoistności posiadania wnioskodawców nie niweczy fakt, że wnioskodawcy mieli świadomość, że formalnymi właścicielami nieruchomości są inne osoby. Kwestia ta bowiem nie pozwala jedynie na przypisanie im dobrej wiary i na tej podstawie obalone są domniemania posiadania samoistnego w dobrej wierze (art. 7 k.c.), o czym niżej. Nie ma zatem wątpliwości, że na zewnątrz manifestowali swe „właścicielskie” uprawnienia.

Drugim wymaganiem ustawowym do nabycia własności przez zasiedzenie jest by posiadanie samoistne trwało przez określony okres czasu – 20 lat w przypadku uzyskania posiadania w dobrej wierze i 30 lat w przypadku uzyskania posiadania w złej wierze. W orzecznictwie sądowym (tak np. postanowienie SN z 05.12.2000 r., sygn. akt IV CKN 180/00, LEX nr 52506) wskazuje się, że dla przyjęcia posiadania w dobrej wierze niezbędne jest wykazanie, że samoistny posiadacz rzeczy nie tylko pozostaje w przekonaniu, że niczyjego prawa nie narusza, ale że ma on przeświadczenie, iż jest właścicielem rzeczy i że to jego przeświadczenie znajduje w danych okolicznościach obiektywne uzasadnienie. Przyjmuje się też, że dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, a w złej wierze jest ten, który wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (tak postanowienie SN z 19.07.2000 r. sygn. akt II CKN 282/00, LEX nr 52565). W ostatnim orzecznictwie sądowym (tak m.in. postanowienie SN z 05.12.2007 r., sygn. akt I CSK 300/07, LEX 339709) dominuje też pogląd, że kryterium oceny charakteru posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary jako warunku nabycia własności w krótszym lub dłuższym terminie jest stan świadomości posiadacza w chwili uzyskania posiadania. Późniejsza zmiana posiadania w złej wierze na posiadanie w dobrej wierze (i odwrotnie) nie ma wpływu na długość okresu potrzebnego do nabycia własności przez zasiedzenie.

Z uwagi na okoliczność, iż E. i F. K. od początku swego posiadania wiedzieli, że prawo własności nieruchomości, z powodu niedopełnienia obowiązku zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, przysługuje nadal małżonkom K. – co wyrażało się chociażby w uiszczaniu podatku od nieruchomości za ich pośrednictwem, posiadanie ich było posiadaniem w złej wierze. Do badania zatem, czy w sprawie zaszyły przesłanki zasiedzenia nieruchomości zastosowanie będą miały dłuższe terminy niezbędnego posiadania samoistnego. Z uwagi na objęcie w posiadanie działki nr (...) przez małżonków K. wiosną 1970 r., po raz pierwszy termin zasiedzenia zaczął płynąć z tą chwilą. Do zasiedzenia własności nieruchomości posiadanie musiałoby trwać do wiosny 1990 r. Jednakże w trakcie biegu tegoż terminu, w 1976 r. E. K. wszczął postępowanie o uregulowanie własności nieruchomości położonej w N. oznaczonej nr 139, obejmującej działkę nr (...) o pow. 0,22 ha przez E. i F. K.. Postępowanie to zostało zakończone decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ł., Wojewódzkiej Komisji ds. Uwłaszczenia w Ł. z dnia 8 lutego 1977 r. o utrzymaniu w mocy decyzji o odmowie uznania E. i F. K. za właścicieli nieruchomości o powierzchni 0,22 ha położonej w N.. Następnie zaś decyzją z dnia 19 kwietnia 1977 r. Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ł. Wojewódzka Komisja ds. Uwłaszczenia wznowiło postępowanie w sprawie zakończonej decyzją z dnia 8 lutego 1977 r., uchyliło przedmiotową decyzję i orzekło, iż E. i F. małżonkowie K. nie stali się właścicielami działki rolnej położonej w N. przy ul. (...) oznaczonej nr 619/2. Zgodnie z przepisem art. 123 § 1 k.c., bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia albo zaspokojenia roszczenia. Po każdym przerwaniu biegu przedawnienie biegnie na nowo, z tym że w razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone, o czym z kolei stanowi przepis art. 124 § 1 i § 2 k.c. W postanowieniu z dnia 23 lutego 1998 r. (III CKN 384/97) Sąd Najwyższy wskazał, iż wszczęcie na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27 poz. 250 ze zm.) postępowania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez samoistnego jej posiadacza przerywa bieg terminów zasiedzenia w stosunku do tego posiadacza biorącego udział w postępowaniu. Do przedmiotowego stanowiska tutejszy Sąd przychyliła się w całej rozciągłości. Termin zasiedzenia został zatem przerwany wszczęciem przez E. K. w 1976 r. postępowania uwłaszczeniowego i rozpoczął swój bieg dopiero wraz z wydaniem decyzji z dnia

8 lutego 1977 r., a następnie został przerwany złożeniem skargi o wznowienie postępowania w tej sprawie i rozpoczął swój bieg na nowo dopiero po wydaniu kolejnej decyzji w dniu 19 kwietnia 1977 r.

Z uwagi na zmianę przepisów kodeksu cywilnego w zakresie niezbędnego okresu posiadania, w konsekwencji rozpoczęcia biegu terminu na nowo, termin zasiedzenia w niniejszej sprawie był trzydziestoletni i upływał dopiero w dniu 19 kwietnia 2007 r. W sprawie zaś niemal bezspornym było, iż ani wnioskodawczyni, ani jej poprzednicy prawni w 2007 r. nie sprawowali posiadania samoistnego. Sąd ustalił, że F. K. oraz jej córki zaprzestały przyjeżdżania na działkę i uprawiania w pierwszej połowie lat 90 – tych, z uwagi na rosnącą uciążliwość znajdującego się w bezpośredniej bliskości wysypiska śmieci. Sama uczestniczka K. J. wskazała, iż zaprzestała jeżdżenia na działkę w 1994 r. zapach dobywający się z wysypiska był nie do zniesienia. Co więcej, również wnioskodawczyni przyznała, iż już w pierwszej połowie lat 90 – tych XX wieku niemożliwym było uprawianie warzyw i owoców w ziemi skażonej przez śmieci. W ocenie Sądu również F. K. co najmniej od połowy lat 90 – tych nie sprawowała samoistnego posiadania działki przy ul. (...) w Ł.. Podczas przeprowadzonych oględzin Sąd stwierdził, iż na działce znajdują się rozliczne młode drzewa, gęsto rosnące, co wskazuje na brak intencji ich posadzenia, a raczej na okoliczność, iż są to samosiejki. Na działce rośnie wysoka trawa. Na działce ruiny – prawdopodobnie dawnej altanki. Brak jest jakichkolwiek śladów uprawy warzyw. Bezspornym jest, iż w dalszym ciągu nie zostało odbudowane ogrodzenie ani altanka. Co więcej, aktualny układ ogrodzeń uniemożliwia dostanie się na działkę inaczej niż poprzez sforsowanie siatki. Niemożliwym zaś jest wjechanie na jej teren samochodem. Wszystkie te okoliczności wskazują, iż od działka od długiego czasu pozostaje zaniedbana, zaś ani F. K., ani jej córki od połowy lat 90 – tych nie podejmowały działań manifestujących ich właścicielskie uprawnienia. W szczególności z zeznań świadka S. K. wynika, iż już w 2000 r. na działkę nie można się było dostać, gdyż nie było do niej dojścia, co implikowało niemożność sprawowania uprawnień właścicielskich.

W świetle powyższych okoliczności Sąd ustalił, iż ani E. K., ani F. K. nie spełnili przesłanek nieprzerwanego posiadania nieruchomości przez wymagany okres, co spowodowało, iż nie nabyli własności działki nr (...) przez zasiedzenie. W konsekwencji wniosek podlegał oddaleniu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. i zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki K. G. zwrot kosztów procesu, na które złożył się koszt wynagrodzenia pełnomocnika uczestnika będącego adwokatem ustalony w oparciu o § 7 pkt 1) w zw. z art. 6 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461) w wysokości 1.800 zł.