

Sygn. akt I Ns 648/15

POSTANOWIENIE

Dnia 01 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Łowiczu w Wydziale I Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: SSR Dorota Znyk

Protokolant: sekr. sąd. Anna Pełka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 01 grudnia 2016 roku w Ł. sprawy

z wniosku **Z. G. (1)**

z udziałem Skarbu Państwa - Starosty (...), W. G., M. G., A. B., C. D., M. K.

o zasiedzenie nieruchomości

postanowił:

1. oddalić wniosek o zasiedzenie;
2. zasądzić od wnioskodawczyni Z. G. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I Ns 648/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni Z. G. (1) we wniosku złożonym dnia 15 października 2015 r. wniosła o stwierdzenie, że Z. i H. małżonkowie G. nabyli na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej przez zasiedzenie z dniem 11 października 2015r. własność nieruchomości oznaczonej jako działki o numerze (...) położonej w Z., gmina Ł. ponadto wniosła o zwolnienie od kosztów sądowych.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni wskazała, że wraz z mężem posiada wskazaną nieruchomość od lat 80-tych i uważa się za jej właściciela. Nikt nie zgłaszał do tej nieruchomości żadnych roszczeń, a zatem posiadanie było niezakłócone i nieprzerwane (wniosek k. 2-3).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Łowiczu z dnia 19 listopada 2015 r. wnioskodawczyni została zwolniona od kosztów sądowych w zakresie opłaty sądowej od wniosku w części ponad kwotę 500 złotych (postanowienie k. 15-17).

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2016 r. do udziału w sprawie w charakterze uczestników zostali wezwani spadkobiercy H. G.: W. G., M. G. i A. B. (postanowienie k. 27).

Postanowieniem z dnia 05 sierpnia 2016 r. do udziału w sprawie w charakterze uczestników zostali wezwani wnukowie ostatniej właścicielki nieruchomości mającej podlegać zasiedzeniu: M. K., C. D. (postanowienie k. 115).

Pełnomocnik uczestnika Skarbu Państwa oraz uczestnicy M. K. i C. K. wnieśli o oddalenie wniosku o zasiedzenie. Uczestnicy M. G., W. G., A. B. przyłączyli się do wniosku (protokół rozprawy – k. 112, elektroniczny protokół rozprawy 00:01:43 – k. 184).

W piśmie procesowym z dnia 29 września 2016 r. pełnomocnik wnioskodawczynie sprecyzował wniosek, podtrzymując wniosek o zasiedzenie całości działki nr (...) i części działki (...) od zachodniej granicy tej działki do siatki na wysokości stodoły oraz części działki (...) od siatki na wysokości stodoły do wschodniej granicy tej działki (pismo procesowe – k. 173).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W drugiej połowie 1983 roku, wnioskodawczynie Z. G. (1) wraz z mężem H. G. zawarli ze Skarbem Państwa umowę dzierżawy na czas określony gruntów sąsiadujących z nieruchomością rolną będącą własnością H. G., a należących poprzednio do B. M. i A. M.- łącznie około 7 ha ziemi, w tym gruntów objętych wnioskiem, tj. działki nr (...) i działki (...) o powierzchni o, 38 ha. Umowa dzierżawy gruntów o łącznej powierzchni około 7 ha została zawarta na 10 lat. Skarb Państwa zawierał w tym czasie umowy dzierżawy gruntów należących do Skarbu Państwa także z innymi mieszkańcami gminy. Z. G. (1) po zakończeniu umowy dzierżawy, udała się do gminy celem przedłużenia umowy dzierżawy na kolejne lata, nie mniej jednak gmina nie była zainteresowana kontynuacją umowy. Z. G. (1) i H. G. podczas obowiązywania umowy dzierżawy płacili czynsz dzierżawny.

W związku ze zwiększeniem areалу upraw o ziemię przekazaną przez Skarb Państwa a należącą uprzednio do B. i A. M., po upływie 3 lat od zawarcia umowy dzierżawy gruntów ornych, w styczniu 1987 roku, państwo G. otrzymali talon na ciągnik C – 330.

Poprzednie właścicielki A. M. (właścicielka działki o aktualnym numerze 733/1) i B. M. (właścicielka działki o aktualnym numerze 540/1 i 540/2), w zamian za uprawnienia emerytalne, przekazały ziemię na rzecz Skarbu Państwa i wyprowadziły się do swoich córek do Ł.. Decyzją z dnia 9 lutego 1980 r. Naczelnik Gminy w Ł. na podstawie art. 45 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (DZ.U. Nr 32 poz. 140) na wniosek B. M. przejął na rzecz państwa nieodpłatnie gospodarstwo rolne o pow. 1,92 ha oznaczonych Nr 540, 612, 732, 822, 894, 984 położone w Z. w gminie Ł.. Gospodarstwo zostało przekazane bez budynków.

(dowód: zeznania wnioskodawczynie elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11.10.2016 r. 00:25:12 – k. 185; dowód rejestracyjny ciągnika H. G. – k. 50; wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 11; odpis zwykły księgi wieczystej (...) – k. 13-14; zeznania świadka H. S. – k. 81-82; decyzja Naczelnika Gminy Ł. – k. 109)

Po przekazaniu na rzecz Skarbu Państwa ziemi przez B. i A. M., pierwszym dzierżawcą, przez kilka lat, był S. R.. Po nim, w 1983 roku ziemię należącą uprzednio do B. i H. M. objęli w dzierżawę państwo G. i uprawiali ją przez kolejne lata, do roku 2004, kiedy to S. R. zakupił od Skarbu Państwa działkę nr (...) (uprzednio należąca do A. M.). Działka ta - o szerokości 9 m, była ogrodzona i stanowiła siedlisko G.. S. R. nie mógł kupić większego fragmentu działki (o szerokości 9 m- należącej uprzednio do B. M.), z uwagi na uprawnienia spadkobierców B. M. do pierwokupu. S. R. w 2015 roku wystąpił do Z. G. (1) o usunięcie ogrodzenia z jego gruntu.

(dowód: zeznania świadka H. S. – k. 81-82; zeznania S. R. – k. 112v, 113)

Działka o nr (...) została podzielona na dwie działki: (...). Na działce (...) do 1970 r. stała stodoła z oborą a przed oborą w linii prostej drewniany dom. W 1983 roku działki nr (...) i części działki (...), ale również działka (...) (obecnie działka S. R.) od strony drogi gminnej zostały ogrodzone przez państwo G. płotem, który po kilku latach został zastąpiony ogrodzeniem betonowym. S. R. nie ma dostępu do działki nr (...). Siatką ogrodzono również działkę z tyłu za zabudowaniami mieszkalnymi, na wysokości stodoły. Wraz z gruntem będącym własnością G., jest to obecnie teren stanowiący siedlisko. Zagrodzony został również pas gruntu o szerokości 9 m, który zakupił od Skarbu Państwa S. R. (uprzednio należącej do A. M.) tj. część działki o numerze ewidencyjnym (...). Gospodarstwo (...) miało powierzchnię 1, 92 ha, zaś gospodarstwo (...) - 5,08 ha. W latach 1985-1986 r. uczestnik C. D. rozebrał drewniany budynek mieszkalny należący uprzednio do B. M.- babki ww. Do chwili obecnej na działce (...) znajduje się budynek gospodarczy murowany, ale bez podłogi. Państwo G. przechowywali w nim maszyny rolnicze, dokonywali napraw dachu, w ten sposób, aby

mury nie uległy zniszczeniu. Przy domu stworzony został pas rekreacyjny. Na pozostałym obszarze dzierżawionego gruntu- działki oznaczonej numerem (...), do roku 2011 r. państwo G. uprawiali ziemniaki, zboże. Z. G. (1) nie figuruje w ewidencji podatkowej – podatku rolnego, jako podatnik podatku od nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie. Urząd Gminy w Ł., Archiwum Państwowe w W. Oddział w Ł. nie posiadają w swoich zasobach umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Skarbem Państwa a H. G.. Przedmiotowej umowy nie znajduje się również w zasobach Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W., filia w Ł., gdyż działki oznaczone nr (...) nigdy nie zostały przekazane do jej zasobu.

(dowód: zeznania wnioskodawczyni Z. G. (1) – k. 35v, 47; zeznania M. K. protokół elektroniczny rozprawy z dnia z dnia 11.10.2016 r. 00:01:43 – k. 184v; zeznania uczestnika C. D. – k.153; zeznania uczestniczki A. B. – k. 35v-36; zeznania świadka M. D. – k. 36-36v; zeznania świadka D. K. – k. 36v, zeznania świadka S. D. – k. 36v-37; zeznania świadka H. S. – k. 81-82; protokół oględzin – k. 152-153; pismo z dnia 14.07.2016 r. znak (...)6840.8.2015 – k. 110; wycinek mapy geodezyjnej – k. 111; pismo z Urzędu Gminy Ł. znak G. (...)1.2016 – k. 63, 67; pismo z Archiwum Państwowego w W., Oddział w Ł. – k. 69; pismo z Agencji Nieruchomości Rolnych – k. 70; załączonateczka nr (...))

Aktem notarialnym z dnia 25 lutego 2011 roku sporządzonym przez K. M. notariuszem w Ł.- Z. i H. G. przekazali umową darowizny gospodarstwo swoim dzieciom i synowej oraz ustanowione zostały służebności korzystania z budynku mieszkalnego oraz budynku letniego. Zabudowaną nieruchomość rolną, składającą się z działek gruntu nr: (...) mającą obszar 2,82 ha darowali córce A. B..

(dowód: akt notarialny z dnia 25.02.2011 r. – k. 188 - 194)

Prawa do spadku po H. G. zmarłym dnia 22 maja 2011r. w Ł., nabyli: jego żona Z. G. (1), dzieci W. G., A. B., M. G..

(dowód: postanowienie z dnia 25 lutego 2015r.w sprawie akt I Ns 61/15 Sądu Rejonowego w Łowiczu – k. 10)

Po śmierci H. G. – jego spadkobiercy nie uprawiali ziemi. Obecnie działka nr (...) i części działki (...) od zachodniej granicy tej działki do siatki na wysokości stodoły oraz części działki (...) od siatki na wysokości stodoły do wschodniej granicy tej działki pełnią funkcję rekreacyjną. Posiana jest tu trawa. Około 5 lat temu, przy ogrodzeniu od strony drogi gminnej oraz przy granicy z działką (...), zasadzone zostały brzoźki i topole. Teren jest zagospodarowany.

(dowód: zeznania wnioskodawczyni Z. G. (1) – k. 35v, 47, protokół oględzin – k. 153)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych, zeznania wskazanych świadków oraz zeznania stron. Dowody z dokumentów nie były kwestionowane przez strony i nie wzbudziły wątpliwości sądu.

Oceniając osobowe źródła dowodowe Sąd dał wiarę zeznaniom świadków M. D., D. K., S. D., którzy potwierdzili, że Z. i H. G. objęli w posiadanie grunty rolne będące własnością Skarbu Państwa a wcześniej należące do B. M. i A. M., oraz że w 1986 roku otrzymali z przydziału talon na zakup ciągnika oraz, że uprawiają te grunty, za wyjątkiem części (...) (za siatką w stronę lasu), do dziś. Świadkowie jednak nie posiadali wiedzy na temat okoliczności, w jakich wnioskodawczyni weszła w posiadanie. W ich ocenie postępowała ona, jako właściciela przedmiotowych nieruchomości.

Sąd dał także wiarę zeznaniom uczestników M. K. oraz C. K. co do faktu, iż w latach 1985 – 1986 C. D. rozbierał drewniany budynek mieszkalny należący uprzednio do babki B. M.. Nie dał natomiast wiary zeznaniom M. K., jakoby w latach tych ziemia leżała odłogiem i porastała chwastami, albowiem w 1987 roku, dzięki pozyskaniu dodatkowych 7 ha pod uprawę, H. G. otrzymał już ciągnik, co musiało być zweryfikowane przez specjalną komisję. Z racji tego, że przyznawano 2 – 3 ciągniki rocznie, warunki formalne były z pewnością dokładnie sprawdzane. Zeznania te były ponadto sprzeczne z zeznaniami świadków – sąsiadów państwa G. oraz sołtysa wsi Z.. Wskazani wyżej świadkowie to osoby postronne, niezainteresowane wynikiem sprawy a jednocześnie jako bliscy sąsiedzi i użytkownicy spornych gruntów z własnych obserwacji mieli wiedzę na temat okoliczności istotnych w sprawie.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczyni w tej części, w której wskazywała na przejęcie ziemi po A. i B. M. jeszcze w latach 70-tych, bowiem zeznania te były sprzeczne z kolejnymi zeznaniami wnioskodawczyni oraz z zeznaniami świadków S. R. oraz H. S.- sołtysa wsi oraz pozostałych uczestników, w tym córki wnioskodawczyni- A. B.. Mimo deklaracji wnioskodawczyni o właścicielskim posiadaniu przedmiotowych nieruchomości od daty wejścia na grunt, Sąd nie podzielił argumentacji o samoistnym posiadaniu przedmiotowych gruntów. W tym zakresie Sąd oparł się na niebudzących wątpliwości zeznaniom wnioskodawczyni, H. S. – sołtysa wsi Z. w okresie 1985-2008 (k. 81 v.- 82) i S. R. (k. 112- 113). Wynika z nich, że grunty objęte wnioskiem o zasiedzenie- działki opisane numerem ewidencyjnym (...), podobnie jak działka (...)- stanowiąca dziś własność S. R., oddane były małżonków G. w kilkuletnią, odpłatną dzierżawę. Sama wnioskodawczyni stwierdziła, że dzierżawa zawarta była na 10 lat a ona opłacała czynsz dzierżawny jeszcze przez 3 lata po otrzymaniu ciągnika (k. 185 v.). Nie była jedynym mieszkańcem, który otrzymał ziemię w dzierżawę, albowiem była to praktyka dosyć powszechna.

Tym samym Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczyni co do charakteru posiadania, bowiem zawarta z Gminą Ł. umowa dzierżawy świadczy o zależnym charakterze posiadania.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Nabycie nieruchomości przez zasiedzenie następuje z mocy samego prawa a postępowanie sądowe zmierza do stwierdzenia tego, kto z mocy prawa nabył nieruchomość będącą przedmiotem wniosku. Wynika to z art. 610 k.p.c. w zw. z art. 670 k.p.c.

Poczynione w sprawie ustalenia faktyczne wykazały, że Z. G. (1) nie jest samoistnym posiadaczem nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie. Mało tego nie jest również właścicielem nieruchomości sąsiadującej z działkami objętymi wnioskiem o zasiedzenie. Na podstawie aktu notarialnego z dnia 25 lutego 2011 roku właścicielką siedliska w Z. pod nr 16, przylegającego do działek ewidencyjnych o numerach (...) jest obecnie A. B., który również gospodarzy na działkach objętych wnioskiem o zasiedzenie (por. za właściciela tych nieruchomości, objętych wnioskiem uważam siostrę"- zeznania W. G. –k. 217, czas nagrania 00:25:12, „za właściciela nieruchomości przekazanych przez mamę uważam siebie jak i nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie"- zeznania A. B. czas nagrania 00:22:57, „jeżeli sprawa zakończy się pozytywnie ziemia będzie siostry, nieruchomości za domem, w stronę lasu mają być siostry"- zeznania M. G.- k. 185, czas nagrania 00:21:47) Tym samym żądanie stwierdzenia zasiedzenia przez Z. G. (1) nieruchomości opisanej we wniosku podlega oddaleniu.

W granicach zgłoszonego wniosku o stwierdzenie zasiedzenia w oparciu o przedstawiony przez strony stan faktyczny sąd bada spełnienie przesłanek z art. 172 k.c., warunkujących nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, którymi są samoistne, nieprzerwane posiadanie przez wymagany okres, którego długość jest zależna od przedziału czasowego, w jakim biegł termin zasiedzenia.

Zgodnie z dyspozycją art. 172 § 1 k.c. 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 (zasiedzenie). Zgodnie natomiast z treścią § 2 powołanego wyżej przepisu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione zostało więc od spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia.

Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), a więc wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.). Naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości, które zostało zdefiniowane w art. 336 k. c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Stan posiadania współtworzą zatem dwa elementy: fizyczny (corpus) i intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie. A zatem posiadanie mogące prowadzić do zasiedzenia, jak stwierdził Sąd Najwyższy (postanowienie SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 767/00), musi mieć kwalifikowany charakter, to znaczy musi być jak się przyjmuje w doktrynie

– posiadaniem „właścicielskim”. Chodzi o taką sytuację, w której osoba, na skutek jakiegoś konkretnego zdarzenia, uzyskuje tytuł (podstawę) do posiadania rzeczy wyłącznie we własnym imieniu, niezależnie od tego czy działa w dobrej, czy w złej wierze. Najczęściej jest to nabycie rzeczy w drodze umowy przenoszącej własność, ale zawartej bez zachowania wymaganej formy, albo w drodze umowy wprawdzie zawartej w przepisanej formie, lecz nieważnej, np. z leżących po stronie zbywcy przyczyn przewidzianych w art. 82 k.c. W wyjątkowych sytuacjach uzasadnionym tytułem do posiadania „właścicielskiego” może stać się nawet samowolne, bezprawne przejęcie rzeczy (apprehensio possessionis). Poza tym, zważywszy, że w prawie polskim nie obowiązuje zasada *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*, dopuszczalne jest również przekształcenie charakteru władztwa w wyniku zmiany woli posiadacza, zawsze jednak musi ono wynikać z uzasadniających tę zmianę okoliczności zewnętrznych (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1996 r., III CKU 8/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 38 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1995 r., II CRN 164/94, nie publ.).

Należy zastrzec, że bardzo istotne jest właściwe oddzielenie w postępowaniu cywilnym faktu od prawa; na ustalenia faktyczne dotyczące posiadania składają się fakty mogące wskazywać na istnienie posiadania (np. korzystanie z nieruchomości z wyłączeniem innych osób) i jego rodzaj (np. uiszczanie podatku od nieruchomości). Ocena natomiast na ich podstawie, czy jest to posiadanie samoistne czy zależne, w dobrej czy w złej wierze oraz skutków tych pojęć w zakresie możliwości zasiedzenia to zagadnienia prawne a nie ustalenia faktyczne (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 2 sierpnia 1935 r., C II 658/35, RPEiS 1936, nr 3, s. 639).

Istota zasiedzenia własności nieruchomości polega na nabyciu prawa własności nieruchomości przez samoistnego jej posiadacza na skutek faktycznego wykonywania tego prawa w sposób nieprzerwany przez określony w ustawie okres (E. Janeczko, *Zasiedzenie*, Zielona Góra 1996, s. 9; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 96).

Nabycie własności w drodze zasiedzenia w myśl art. 172 k.c. uzależnione zostało od spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia. Dobra lub zła wiara posiadacza nie stanowi przesłanki uzyskania własności, a wpływa jedynie na długość terminu zasiedzenia.

W ocenie Sądu zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy pozwala na stwierdzenie, iż wnioskodawca nie może być uznany za posiadacza samoistnego.

Zgodnie z przyjętym w doktrynie stanowiskiem posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, jeżeli posiadacz włada rzeczą, jak właściciel. Posiadacz wykonuje zatem faktycznie uprawnienia składające się na treść prawa własności. O tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, decydują okoliczności faktyczne o charakterze przede wszystkim zewnętrznym - zachowanie się posiadacza względem przedmiotu posiadania dostrzegalne dla innych osób (Elżbieta Skowrońska – Bocian, *Kodeks cywilny, Komentarz do artykułów 1 – 449*¹¹, tom I pod redakcją K. Pietrzykowskiego, str. 549-550).

Z. i H. G. użytkowali gospodarstwo rolne po B. i A. M. na podstawie umowy dzierżawy zawartej najwcześniej w drugiej połowie 1983 roku. Z zeznań samej wnioskodawczyni wynika, że umowy dzierżawy zawierane były wówczas przez gminę na okres 10 lat. Także wnioskodawczyni przyznała na ostatniej rozprawie przed Sądem, że jeszcze trzy lata po zakończeniu umowy dzierżawy opłacała czynsz dzierżawny. Ubiegała się o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, jednakże Gmina Ł. nie była tym zainteresowana. Państwo G. nigdy nie byli płatnikami podatku od nieruchomości ani podatku rolnego dotyczącego działek (...). Powyższe świadczy o zależnym posiadaniu nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie. Nie zmienia tego, fakt postawienia betonowego ogrodzenia od strony drogi gminnej. W tym miejscu wskazać należy, iż mimo postawienia płotu na całej szerokości działek (...), Z. G. (1) nie czuła się właścicielem działki (...). Z. G. (1) nigdy nie opłacała podatku od nieruchomości ani podatku rolnego od nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie, a jest to obowiązek właściciela. Nie zachowywała się zatem w tym zakresie, jak właściciel i nie manifestowała swojego zachowania na zewnątrz, tj. w stosunku do Skarbu Państwa, wręcz przeciwnie „pytała się” czy może uprawiać ziemię nadal po zakończeniu umowy, na co otrzymała ustną zgodę (vide zeznania A. B. „z tego co wiem, byli i pytali w gminie, tam im powiedzieli żeby robili bez żadnej umowy”- k. 216, „później zmieniło się prawo i była słowna umowa między gminą a rodzicami, że mogą użytkować tę ziemię”-k. 216).

Zważywszy, że w prawie polskim nie obowiązuje zasada *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*, dopuszczalne jest również przekształcenie charakteru władztwa

w wyniku zmiany woli posiadacza, zawsze jednak musi ono wynikać z uzasadniających tę zmianę okoliczności zewnętrznych (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1996 r., III CKU 8/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 38 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1995 r., II CRN 164/94, nie publ.).

Nabycie posiadania w dobrej lub złej wierze nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości, lecz decyduje o długości terminu zasiedzenia. Zasiedzenie następuje z upływem dwudziestoletniego terminu, gdy posiadanie zostało nabyte w dobrej wierze (art. 172 § 1 k.c.). Natomiast w razie uzyskania posiadania w złej wierze obowiązuje dłuższy, trzydziestoletni termin zasiedzenia (art. 172 § 2 k.c.). Rozstrzygające znaczenie ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania. Z przytoczonych unormowań wynika, że oddalenie wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie może nastąpić w razie jednoznacznego uznania przez sąd, że choćby jedna z wymienionych przesłanek zasiedzenia nie została spełniona (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 marca 2012r. w sprawie I CSK 391/11 LEX nr 1217204)

Warunkiem zasiedzenia nieruchomości jest upływ oznaczonego przez ustawę terminu i nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. Nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione zostało więc od spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny w sposób nieprzerwany oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia. Dobra lub zła wiara posiadacza nie stanowi przesłanki uzyskania własności, a wpływa jedynie na długość okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia.

Nawet gdyby przyjąć, że użytkowanie nieruchomości objętych wnioskiem po 10 latach trwania umowy dzierżawy i kolejnych 3 latach opłacania czynszu dzierżawnego miało charakter posiadania samoistnego, to należy przejść do oceny wiary oraz okresów wymaganych do zasiedzenia nieruchomości.

Rozstrzygającym momentem dla oceny czy posiadanie rzeczy przez konkretną osobę miało cechy posiadania w dobrej lub w złej wierze jest data uzyskania przez nią posiadania. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji nie mają też znaczenia dla długości terminu potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie. Pogląd ten znajduje potwierdzenie w wykładni gramatycznej art. 172 § 1 k.c., w którym to przepisie ustawodawca kładzie akcent na chwilę uzyskania posiadania, a pośrednio stanowisko to wynika także z art. 176 § 1 k.c. (por. postanowienia SN z 25 czerwca 2003 r., III CZP 35/03, LEX nr 83981 i z 25 listopada 2009 r., II CSK 246/09, LEX nr 560545). W istocie zatem o przypisaniu posiadaczowi dobrej lub złej wiary przy wykonywaniu posiadania decydują okoliczności opisujące jego stan świadomości w chwili objęcia władztwa nad rzeczą. O tym jednak, czy stan świadomości posiadacza w oznaczonym wyżej momencie zostanie zakwalifikowany jako posiadanie w dobrej lub w złej wierze decydują poglądy ustalone w dacie dokonywania wykładni prawa zmierzającej do przypisania posiadaczowi dobrej lub złej wiary. W orzecnictwie ustalony jest pogląd, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo (uchwała składu 7 sędziów SN z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48). Pamiętać przy tym należy, że dobra lub zła wiara nie jest przesłanką zasiedzenia tylko okolicznością wpływającą na długość okresu faktycznego władania nieruchomością, jak właściciel.

Nawet gdyby przyjąć, że wnioskodawczyni wraz z mężem objęli przedmiotowe nieruchomości w samoistne posiadanie po ustaniu umowy dzierżawy, to wskazać należy że wskazane wyżej okoliczności objęcia nieruchomości w posiadanie nie pozwalają na przypisanie państwu G. statusu posiadacza nieruchomości w dobrej wierze. Mieli oni pełną świadomość tego, że grunt ten jest własnością Skarbu Państwa a oni nie dysponowali żadnym tytułem prawnym ani dokumentem, tym aktem notarialnym do dalszego ich użytkowania.

Przy ocenie, czy zachodzą warunki do nabycia własności w drodze zasiedzenia, dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1971 roku, I CR 302/71, N. Prawo z 1973 roku,

Nr 4, s. 580). Wejście w posiadanie nieruchomości w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego taktowane jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego jako posiadanie w złej wierze (tak między innymi SN w uchwale siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 roku, III CZP 108/91, OSN 1992, Nr 4, poz. 48, mającej moc zasady prawnej). Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego może być uznana za samoistnego posiadacza w dobrej wierze jedynie wyjątkowo, gdy jej przeświadczenie o przysługiwaniu prawa własności jest poparte obiektywnymi okolicznościami. Sąd badając przymiot wiary samoistnego posiadacza jako przesłankę zasiedzenia winien dokonać w tej materii całościowej oceny, mając na uwadze także fakty, które podważają przeświadczenie posiadacza o przysługiwaniu mu prawa. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 września 2012r. w sprawie II CSK 95/12 LEX nr 1231311).

Gdyby nawet przyjąć, że Z. i H. G. po zakończeniu umowy dzierżawy w drugiej połowie 1993 roku lub po opłaceniu przez 3 lata czynszu dzierżawnego – w drugiej połowie 1996 roku (vide zeznania Z. G. (2)- k. 185- 185 v.) objęli w wyłączne samoistne posiadanie objęte wnioskiem nieruchomości, to jako posiadacz w złej wierze dla nabycia jej własności przez zasiedzenie winna władać nią nieprzerwanie przez lat trzydzieści, a więc najwcześniej do drugiej połowy 2023r.

Z powyższych przyczyn wnioski Z. G. (1) o zasiedzenie nieruchomości jako niezasadne podlega oddaleniu.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 520 §2 k.p.c. uznając, że interesy stron pozostawały we wzajemnej antynomii i zasądził od Z. G. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (§ 8 pkt 1 w zw. z § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2008r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).