

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni T. W. pismem z dnia 17 marca 2015 r. wniosła o stwierdzenie, że nabyła z dniem 12 kwietnia 2010 r. poprzez zasiedzenie własność nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym, oznaczonej numerem działki (...) o pow. 0,2836ha, położonej w obrębie (...), gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu wskazała, iż aktem nadania z dnia 21 lipca 1954 r. Powiatowa Komisja Ziemska nadała prawo własności jej ojcu T. B. (1) gospodarstwa. Później Prezydium ustaliło szacunek wspólnej działki nr (...) w udziale do 1/2 części, z tym że udział pozostały do 1/2 części dla Skarbu Państwa. Wskazała nadto, iż jest jedyną spadkobierczynią T. B. (1), a na ww. nieruchomości do dziś zamieszkuje i korzysta. W związku z tym, zdaniem wnioskodawczyni powyższe okoliczności oraz ponad 30-letni okres posiadania wskazują, iż przedmiotowa nieruchomość stała się jej własnością w drodze zasiedzenia.

Na pierwszej rozprawie w dniu 18 czerwca 2015 r. wnioskodawczyni sprecyzowała swój wniosek, wskazując, iż żąda aby Sąd stwierdził, że nabyła przez zasiedzenie udział w ww. działce nr (...), który w księdze wieczystej jest zapisany jako własność Skarbu Państwa, bo drugiej części jest już właścicielką po swoich rodzicach – /k. 2-2v, 8, 60-61, 63/.

Uczestnik Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Powiatu (...), w odpowiedzi na wniosek, wniósł o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu uczestnik wskazał, że treść wniosku zmierza do uszczuplenia zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o nieruchomość objętą wnioskiem. Podniósł, iż wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnych dowodów poświadczających podane we wniosku przesłanki do nabycia udziału uczestnika w nieruchomości przez zasiedzenie, w szczególności okresu nieprzerwanego posiadania. Wnioskodawczyni złożyła bowiem w dniu 18 marca 2010 r. wniosek o sprzedaż ww. udziału w nieruchomości, wszczynając procedurę w ww. zakresie, co potwierdza czynności właścicielskie względem prawa. Okres liczony od daty 10.04.1995 r. do dnia wykonania uprawnień właścicielskich nie uzasadnia stwierdzenia zasiedzenia, ani w dobrej, ani w złej wierze. Nadto, w związku z odstąpieniem przez wnioskodawczynię od nabycia ww. udziału w nieruchomości ze względów finansowych, w dniu 7 lipca 2011 r. udział w ww. nieruchomości został przez nią wydzierżawiony - /k. 33-34/.

Sąd Rejonowy ustalił, następujący stan faktyczny :

Powiatowa Komisja Ziemska w K. aktem nadania z 21 sierpnia 1954 r. nr (...) nadała prawo własności gospodarstwa rolnego stanowiącego działkę o pow. 0,27 ha położone we wsi i gromadzie P., obywatelowi T. B. (1), przy czym w udziale do 1/2 części.

Następnie, na podstawie dekretu z dnia 6 września 1946 r., Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w G., orzeczeniem o wykonaniu ww. aktu nadania w części dotyczącej ustalenia ceny gospodarstwa (działki), postanowiło ustalić szacunek wspólnej działki nr (...), położonej w P., a nadanego T. B. (2) w udziale do 1/2 części, z tym że udział pozostały do 1/2 części stanowił Skarb Państwa – w wysokości 97,94 q żyta. Należność przypadająca za udział T. B. w ilości 48,97 q żyta na rzecz Skarbu Państwa podlegała spłaceniu w 20 równych ratach rocznych stanowiących ciężar realny podlegający wpisowi do księgi wieczystej.

Na wniosek Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w G. z dnia 19 kwietnia 1963 r., dla ww. nieruchomości rolnej z zabudowaniami, tj. działki gruntu nr (...) stanowiącej współwłasność T. B. (1) w udziale do 1/2 części i Skarbu Państwa w udziale do 1/2 części, założono księgę wieczystą nadając jej numer (...) (obecnie (...), a elektroniczny numer obecnie to: (...)).

Na wniosek Urzędu Rejonowego w G. z dnia 12.10.1995 r., w sprawie ewidencji gruntów i budynków, wpisano zmiany co do opisu nieruchomości, zmieniając położenie nieruchomości na: P. obręb 2, mapa 7 ul. (...) i powierzchnie na: 0,2836 ha.

Dowód: uzasadnienie orzeczenia o wykonaniu aktu nadania i orzeczenie o wykonaniu aktu nadania – k. 3-3v i w księdze wieczystej KW nr (...), nadto dokumenty z księgi KW (...), aktualny odpis księgi wieczystej – k. 10 i 20-21v, odpis zupełny księgi wieczystej – k. 19.

Postanowieniem z dnia 21 września 1979 r., Sąd Rejonowy w Goleniowie, sygn. akt I Ns 944/79 stwierdził, że spadek po zmarłej w dniu 8 września 1971 r. L. B. nabył jej mąż: T. B. (1) oraz jej córka: T. W., każdy z nich w udziale do 1/2 części, a w tym jej udział w gospodarstwie rolnym położonym w P..

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 1995 r., Sąd Rejonowy w Goleniowie, sygn. akt I Ns 18/95 stwierdził, że spadek po zmarłym w dniu 19 stycznia 1993 r. T. B. (1) nabyła w całości jego córka: T. W., a w tym jego udział w gospodarstwie rolnym położonym w P., o pow. 0,27 ha oraz o pow. 1,27 ha, dla których Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczyste nr (...) i KW nr (...).

Dowód: postanowienie z dnia 21.09.1979 r. – k. 4 i 58, postanowienie z dnia 10.04.1995 r. – k. 5 i 57, aktualny odpis księgi wieczystej – k. 10 i 20-21v, odpis zupełny księgi wieczystej – k. 19. .

Rodzice T. W., po zasiedleniu się w 1940 r. w budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr (...), korzystali z całej powierzchni działki nr (...). To było gospodarstwo rolne. Wyremontowali dom, wykarczowali topole rosnące wokół domu. Na działce kiedyś stała obora, którą także wykorzystywano, jednakże z biegiem czasu zniszczała; ok. 1960 r. z gminy przyjechali i zabrali cegły. Rodzice T. W. rozebrali oborę do końca i uprzętnęli teren, posiali trawę.

Udział w nieruchomości należący do Skarbu Państwa nie był w żaden sposób wyodrębniony i odgradzony. Nikt z przedstawicieli Skarbu Państwa na ww. działce nie wykonywał żadnych czynności, ani jej nie uprawiał, nigdy też nie kazano członkom rodziny zajmującej dom, wydać część zajmowanej przez nich działki.

T. W., która urodziła się w (...) r. razem z rodzicami pracowała na całej nieruchomości, a w tym na przyległej działce nr (...) zasiewając ziemię i zbierając plony. Pomiedzy działką (...), a działką (...) nie było także nigdy żadnego płotu. Wokół domu był ogródek warzywny i drzewa. Kosili trawę na całej działce. T. W., tak jak i jej rodzice do dziś korzysta z takiej samej powierzchni działki nr (...).

T. W. nie wiedziała, że część działki jest własnością Skarbu Państwa; dowiedziała się o tym dopiero w czasie załatwiania formalności związanych z zamiarem przepisania działki na jej dzieci, co miało miejsce w 2010 r. Wówczas w Starostwie i w Wydziale Ksiąg Wieczystych ustaliła, że 1/2 działki nie należy do niej.

Dowód: - mapa – k. 56, zeznania świadków: J. S. (1) – k. 77-78, E. B. – k. 78-79, R. N. – k. 79, zeznania wnioskodawcy T. W. – k. 79-80.

W dniu 7 lipca 2011 roku T. W. zawarła ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę (...), umowę dzierżawy na czas nieoznaczony, przedmiotem której był udział do 1/2 części Skarbu Państwa w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym, oznaczonej numerem działki (...) o pow. 0,2836 ha, położonej w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Na ww. umowę dzierżawy, w dniu 24 maja 2011 r. zgodę wyraził Wojewoda (...) na wniosek Starosty z dnia 4 kwietnia 2011 r.

T. W. uprzednio (wniosek z dnia 18 marca 2010 r.) starała się o nabycie w trybie bezprzetargowym ww. udziału w nieruchomości, jednakże z przyczyn finansowych w październiku 2010 r. odstąpiła od tego zamiaru. Od dnia złożenia wniosku właściciel podjął niezbędne kroki zmierzające do zbycia ww. udziału w nieruchomości na rzecz T. W..

Dowód: umowa dzierżawy – k. 36-39, zgoda - k. 40, wniosek – k. 41, notatka – k. 43, pisma dotyczące sprzedaży – k. 44-55, zeznania wnioskodawczyni T. W. – k. 79-80.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Wniosek o zasiedzenie udziału co do 1/2 części w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w G. prowadzi księgę wieczystą Kw (...) stanowiącego własność Skarbu Państwa, okazał się w ocenie Sądu I instancji zasadny.

Wnioskodawczyni na pierwszej rozprawie zmodyfikowała wniosek i zdaniem Sądu słusznie, albowiem w sytuacji, w której chodzi o zasiedzenie przez współwłaściciela udziału we współwłasności należącego do innego współwłaściciela, wniosek powinien być ograniczony do tego udziału i nie powinien obejmować całego prawa własności nieruchomości. W zakresie, w którym rozciąga się on na udział we współwłasności wnioskodawcy, jest on bowiem wtedy bezzasadny.

Podstawę prawną wniosku stanowił przepis art. 172 k.c.

Zgodnie z treścią tego przepisu posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność nieruchomości, jeżeli posiada ją nieprzerwanie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. W przypadku zaś posiadania samoistnego nieruchomości w złej wierze termin zasiedzenia (czasu niezbędnego do uzyskania własności nieruchomości) wydłuża się do trzydziestu lat (art. 172 § 2 k.c.).

Dla ustalenia zatem, czy nastąpiło nabycie prawa własności przez zasiedzenie niezbędnym jest wykazanie kumulatywnego zaistnienia dwóch przesłanek.

Po pierwsze, niezbędnym jest wykazanie faktu posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę, przy czym musi to być posiadania samoistne i nieprzerwane.

Drugą zaś, obok posiadania, przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu wymagany przepisami kodeksu cywilnego, albowiem samo władanie nieruchomością nie jest wystarczające do jej zasiedzenia, przy czym czas niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości uzależniony jest od kwalifikacji posiadania samoistnego według dobrej lub złej wiary posiadacza.

Stwierdzenie braku którejkolwiek z wyżej wskazanych przesłanek powoduje, iż niemożliwym jest uznanie, że doszło do nabycia przez posiadacza własność nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Na wstępie należy jednak wskazać, iż przedmiotem wniosku w niniejszej sprawie był udział we współwłasności nieruchomości należącej obecnie do wnioskodawczyni i Skarbu Państwa. Wnioskodawczyni objęła wnioskiem o zasiedzenie udział Skarbu Państwa.

Należało zatem w pierwszej kolejności zbadać, kto w imieniu Skarbu Państwa winien występować w niniejszym postępowaniu po stronie uczestnika.

Zdaniem Sądu, w sprawie o zasiedzenie udziału w spornej nieruchomości, Skarb Państwa jako współwłaściciela winien reprezentować Starosta Powiatu (...). Jakkolwiek starosta nie jest organem Skarbu Państwa w rozumieniu art. 67 § 2 k.p.c., jednak jest uprawniony do reprezentacji Skarbu Państwa w sprawach sądowych dotyczących między innymi stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości - /tak też postanowienie Sądu Najwyższego z 9.10.2003 r., I CK 141/02/.

Przechodząc zatem do przedmiotu postępowania, należało rozważyć, czy w ogóle udział w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) mógł stanowić przedmiot zasiedzenia przez wnioskodawczynię.

Nie budzi wątpliwości, ani w judykaturze, ani w literaturze pogląd, 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). Sąd Najwyższy, co znalazło akceptację w literaturze, wyraził pogląd, że zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu udziałów pozostałych (np. gdy współwłaściciel administruje, bądź zarządza rzeczą imieniem pozostałych) we współposiadanie samoistne (np. gdy włada rzeczą wspólną tak jakby był współwłaścicielem i dalszych udziałów, a więc we własnym imieniu i niezależnie od woli pozostałych, powinno nastąpić w sposób widoczny dla dalszych współwłaścicieli. Takie wymagania uzasadnił bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która byłaby narażona na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się tylko na zmianę swej woli, a więc jedynie elementu subiektywnego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 61 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, LEX nr 577171).

Kontynuacją tego nurtu orzecznictwa jest stanowisko, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, Palestra 2011, nr 5-6, s. 154), czy też pogląd, że niewykonywanie posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia jeszcze do wniosku, że współwłaściciel posiadający rzecz wspólną przejmuje rzecz w samoistne współposiadanie w zakresie ich uprawnień. Współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że rozszerzył zakres swego samoistnego współposiadania ponad realizację uprawnienia określonego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, LEX nr 852670).

W każdym razie, wprawdzie nie można wymagać spełnienia od współwłaściciela, który domaga się zasiedzenia udziału innego współwłaściciela dodatkowych wymagań, ale z drugiej strony nie wchodzi w tym wypadku w rachubę żadne ułatwienia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 263/12, LEX nr 1353203). Według unormowania zawartego w art. 206 k.c. współwłaściciel, bez względu na wielkość swego udziału, jest uprawniony do posiadania całej rzeczy tylko z tym ograniczeniem, że do takiego samego współposiadania jest uprawniony każdy inny jej współwłaściciel. Skoro więc element "corpus" współwłaściciela rzeczy może nie różnić się od władztwa jedynego właściciela, to właśnie z tego unormowania wynika wniosek, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. ma w tym wypadku ograniczony zasięg. Nie jest to więc "obostrzenie" pozaustawowe, a tym bardziej sprzeczne z funkcją zasiedzenia. Skoro w tym wypadku samoistność współposiadania współwłaściciela nie jest objęta domnianiem, to zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu tę przesłankę winien wykazać wnioskodawca.

Ponieważ, przy zmianie charakteru współposiadania rzeczy przez współwłaściciela w odniesieniu do udziału innego współwłaściciela w rachubę wchodzi zmiana elementu "animus", to do wykazania takiego samoistnego współposiadania rzeczy wspólnej, taka zmiana woli musi się uzewnętrznić i w sprawie przejawy jej winny zostać wykazane. Odróżnić oczywiście należy wiedzę współposiadacza od takiej uzewnętrznionej woli. Wiedza decyduje tylko o dobrej lub złej wierze władającego rzeczą, natomiast wola o charakterze władztwa.

Przykładowo, gdy współwłaściciel tylko administruje nieruchomością wspólną i uznaje uprawnienie dalszych współwłaścicieli do władania rzeczą określonego w art. 206 k.c., to bez względu czy oni je wykonują, jest w tym zakresie współposiadaczem zależnym. Gdy współwłaściciel skorzysta natomiast z niewykonywania władztwa przez dalszych uprawnionych do rzeczy wspólnej i zajmuje ich miejsce przekształcając swoją wolę władania rzeczą tylko dla siebie, wykazując jej przejaw w sferze zewnętrznej, (nawet niekoniecznie, gdy jest to niemożliwe bo np. są nieznanymi, nakierowaną w stronę nieaktywnych współwłaścicieli), to staje się współposiadaczem samoistnym rzeczy w odniesieniu do ich udziałów.

Z samego faktu niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli, nie mogą wynikać dla współwłaściciela wykonującego to władztwo, żadne ułatwienia w zasiedzeniu, skoro jest to ich prawo, a nie obowiązek. O charakterze władztwa współwłaściciela domagającego się stwierdzenia zasiedzenia decyduje jego zachowanie, a nie

bierność innych współwłaścicieli Obowiązek natomiast współdziałania w zarządzaniu rzeczą wspólną (art. 200 k.c.) nie ma tu znaczenia, gdyż pojęcie to jest związane z dzierżeniem rzeczy, a nie jej posiadaniem.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie doszło do nabycia przez wnioskodawczynię w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności należącego do Skarbu Państwa, albowiem nieruchomości była, co najmniej od 1960 r. przedmiotem prowadzącego do zasiedzenia współposiadania. W ww. roku bowiem, doszło do ostatniej wizyty przedstawiciela gminy na nieruchomości, która wiązała się z udzieleniem pozwolenia osobie trzeciej na rozebranie posadowionej na nieruchomości stodoły i zabraniem materiału rozbiórkowego. Rodzice wnioskodawczynie dokonali rozebrania ww. stodoły do końca, uporządkowali teren, obsiali trawą, przy czym czynności tych dokonali z własnej inicjatywy, własnymi siłami. Od tamtej pory, cała działka nr (...) znalazła się w ich wyłącznym posiadaniu, mogli swobodnie się po niej poruszać i wykorzystywać. Działka ta złała się właściwie w jedną całość z sąsiednią ich działką, którą wykorzystywali w celach uprawy. Nikt nie ingerował w to, co rodzice wnioskodawczynie, a później i sama wnioskodawczynie z mężem robili na całej działce, nie wtrącano się w to, nie sprzeciwiano się temu. Rodzice zaś wnioskodawczynie, a później i ona sama z mężem przeprowadzili gruntowny remont domu posadowionego na działce, wykarczowali drzewa wokół domu organizując siedlisko, zagospodarowali cały teren na własne potrzeby związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego i rolnego. Poprzez ww. czynności, doszło niejako do rozszerzenia po stronie użytkowników działki zakresu samoistnego współposiadania ponad realizację uprawnienia określonego w art. 206 k.c. i uzewnętrznienia tej zmiany wobec współwłaściciela, który godził się na taki stan sprawy. Władztwo to było tak daleko idące i ugruntowane, iż wnioskodawczynie, tj. córka osób, którym nieruchomości przypadła od Skarbu Państwa, pomimo, iż zamieszkiwała na spornej nieruchomości od dziecka, nie zdawała sobie w dorosłym życiu sprawy, że działka ta nie stanowi w całości jej własności i nie stanowiła w całości własności jej ojca, po którym odziedziczyła działkę w spadku. Skoro zatem, tak jak i w okolicznościach sprawy, rodzice wnioskodawczynie, a następnie wnioskodawczynie, jako współwłaściciel działki nr (...), skorzystali od co najmniej 1960 r. z niewykonywania władztwa przez uprawnionego do rzeczy wspólnej Skarbu Państwa i zajęli jego miejsce przekształcając swoją wolę władania rzeczą tylko dla siebie, wykazując jej przejaw w sferze zewnętrznej, to stali się współposiadaczami samoistnym rzeczy w odniesieniu do udziału Skarbu Państwa. W ocenie Sądu zaofiarowane przez wnioskodawczynię postępowanie dowodowe w tym zakresie w sposób wystarczający wykazało zaistnienie ww. przesłanki zasiedzenia, tj. samoistne posiadanie udziału w nieruchomości należącego do Skarbu Państwa.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów zgromadzonych w aktach sprawy, które zostały zarówno przedstawione przez strony, jak i zgromadzone przez Sąd z urzędu (tj. dokumenty znajdujące się w księgach wieczystych), których wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron. Sąd nie miał także podstaw aby odmówić im wiary. Sąd, ustalając stan faktyczny, oparł się głównie na zeznaniach wnioskodawczynie, której wiedza okazała się zasadnicza dla sprawy ze względu na to, iż jej rodzice już nie żyją i jedynie ona była bezpośrednim obserwatorem zdarzeń mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Nadto, Sąd oparł się na zeznaniach zawnioskowanych przez T. W. świadków, którzy mieli wiedzę o okolicznościach związanych z posiadaniem i jego zakresem. Choć wiedza świadków nie była zbyt precyzyjna i szczegółowa, to jednak, świadkowie ci potwierdzili, iż rodzina wnioskodawczynie i sama wnioskodawczynie, zajmowali nieruchomości z domem od lat pięćdziesiątych, który to dom uprzednio we własnym zakresie wyremontowali, nadto, że to oni, a nie kto inny korzystali swobodnie z działki, na której dom był posadowiony. Zeznania wnioskodawczynie zatem i zeznania ww. świadków, jako zbieżne ze sobą i wzajemnie się uzupełniające z dowodami w postaci dokumentów, stanowiły dla Sądu podstawę poczynienia zasadniczych ustaleń, co do dobrej, czy złej wiary w momencie objęcia w posiadanie, jak i co do zakresu posiada i jego rodzaju. Sąd dał wiarę wszystkim zeznaniom, albowiem zeznania te uzupełniały się wzajemnie, tworzyły logiczną całość, nieznaczne różnice w datach, należy tłumaczyć niepamięcią i upływem czasu.

Zgłoszony wniosek znajdował zatem zdaniem Sądu oparcie w art. 172 k.c.

Mając na uwadze powyższe uwagi dotyczące ww. przepisu, w pierwszej kolejności, Sąd ustalił podstawową przesłankę zasiedzenia, a mianowicie, że wnioskodawczynie i jej rodzice, byli posiadaczami samoistnym tej nieruchomości. Tylko taki rodzaj posiadania bowiem prowadzi do zasiedzenia. Rodzice wnioskodawczynie i sama wnioskodawczynie od co najmniej 1960 r. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości, skoro stosownie do treści art. 336 zd. 1 kc najogólniej

rzecz ujmując faktycznie władali rzeczą jak właściciel. Wola ich posiadania była skierowana na określony rodzaj władztwa nad rzeczą, tj. władztwa właścicielskiego całości nieruchomości. Wola zaś posiadania nieruchomości „jak właściciel”, a więc traktowania siebie jak właściciela jest zasadniczym elementem posiadania samoistnego. Niemniej o charakterze posiadania jako posiadania samoistnego decyduje obok woli takiego posiadania także i właścicielski zakres tego posiadania. Chodzi tutaj o samo wykonywanie faktycznego władztwa nad nieruchomością w takim – zewnątrz – zakresie, w jakim wykonuje je właściciel, o czym Sąd przesądził już powyżej. Obie te okoliczności zaistniały jednocześnie.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego stwierdzić należało, iż wnioskodawczyni i jej poprzednicy byli w posiadaniu samoistnym spornej nieruchomości od co najmniej 1960 roku (kiedy wyrównali teren). Żadna inna osoba trzecia nie miała dostępu do tak zagospodarowanej nieruchomości. Nikt nie próbował nawet taki dostęp uzyskać.

Matka wnioskodawczyni zmarła w dniu 8 września 1971 roku, przy czym spadek po niej nabyli: mąż T. B. (1) i córka T. W. – po 1/2 części każdy z nich, a w tym udział w przedmiotowym gospodarstwie rolnym. Ojciec wnioskodawczyni zmarł w dniu 19 stycznia 1993 r., przy czym spadek po nim nabyła w całości wnioskodawczyni, a w tym przedmiotowe gospodarstwo rolne.

Należało zatem stwierdzić, iż najpierw rodzice wnioskodawczyni władali całą sporną nieruchomością co najmniej od kwietnia 1960 roku już jako posiadacze samoistni, a następnie wnioskodawczyni, początkowo wraz z ojcem, a od 1993 roku sama. Niewątpliwie posiadanie to miało charakter nieprzerwany (art. 340 k.c.) do 2011 r., kiedy to wnioskodawczyni zmieniła jego charakter na posiadanie zależne zawierając umowę dzierżawy.

Reasumując, w ocenie Sądu zarówno wnioskodawczyni, jak i jej rodzice, posiadali sporną nieruchomość jako posiadacze samoistni, gdyż posiadali ją tak jak właściciele i przez wszystkie lata tego posiadania, traktowali siebie jak właściciela spornej części działki, co jest zasadniczym elementem posiadania samoistnego. Posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właścicielskich, ale także wtedy, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz tak, jakby nim był. Wnioskodawczyni bowiem i jej rodzice, obok woli takiego posiadania, co wynika z ustalonego stanu faktycznego, wykazywali także i właścicielski zakres tego posiadania. Chodzi tutaj o samo wykonywanie faktycznego władztwa nad nieruchomością w takim – zewnątrz – zakresie, w jakim wykonuje je właściciel. Świadczą o tym choćby podejmowane na własną rękę kroki, co do opisanego sposobu zagospodarowania nieruchomości i wykorzystania tzw. „bezkrolewia”, co przejawiało się zmianą zagospodarowania działki.

W postępowaniu o zasiedzenie, po pierwsze niezbędnym jest wykazanie faktu posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię, przy czym musi to być posiadanie samoistne i nieprzerwane, która to przesłanka w ocenie Sądu I instancji została spełniona.

Jak już wyżej zaznaczono, drugą obok posiadania przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu wymagany przepisami Kodeksu cywilnego, albowiem samo władanie nieruchomością nie jest wystarczające do jej zasiedzenia.

Art. 172 k.c. stanowi zatem, iż posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości w złej wierze.

Decydujące znaczenie ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania. Pozostawanie w dobrej wierze w chwili nabycia posiadania przesądza o stosowaniu krótszego (dwudziestoletniego) terminu zasiedzenia. Natomiast dłuższy (trzydziestoletni) termin zasiedzenia obowiązuje, gdy posiadacz pozostawał w złej wierze już w momencie nabywania posiadania.

W ocenie Sądu, z ustalonego stanu faktycznego jednoznacznie wynika, iż rodzice wnioskodawczyni, od samego początku wiedzieli, iż działka gruntu nr (...) w 1/2 części jest własnością Skarbu Państwa, a nie ich. Ten stan ich wiedzy

nie zmienił się później. Wnioskodawczyni zaś, przy dołożeniu należytej staranności winna była wiedzę taką posiadać. Wiedząc zatem, iż nie ma sprzeciwu ze strony właściciela, zagospodarowali całą działkę wedle swego uznania, nie mając do nieruchomości żadnego tytułu prawnego, nie uiszczając żadnych świadczeń z tytułu zajęcia nieruchomości. Wszystko powyższe wskazuje zaś, iż powyższe władztwo miało charakter tzw. „władztwa w złej wierze”, co nie było kwestią sporną w niniejszej sprawie.

Powyższe wskazuje zatem, że do zasiedzenia spornego udziału w nieruchomości wymaganym okresem posiadania jest 30 lat.

Należy w tym miejscu podkreślić, iż na upływ czasu potrzebnego do zasiedzenia nie ma wpływu, w normalnym toku rzeczy przyczyna, dla której właściciel nie wykonywał swojego posiadania.

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. Przepis ten, zgodnie z art. 176 § 2 k.c., stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza. Uzasadnia to wniosek, że Sąd miał możliwość przyjęcia, że wnioskodawczyni, mogła zasiedzieć sporną nieruchomość z powołaniem się na art. 176 § 1 i 2 k.c., w zakresie udziału spadkowego, jaki nabyła najpierw po matce, a następnie po ojcu. W sumie nabyła w spadku cały udział spadkowy w nieruchomości przysługujący uprzednio jej rodzicom, nadto objęła go i kontynuowała posiadanie.

Należy zatem przejść do sposobu wyliczenia terminu zasiedzenia, którą to datę Sąd winien wskazać w orzeczeniu kończącym postępowanie, nadto ustalić tą datę z urzędu - /tak orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2006 r., II CSK 87/06/.

Przed dniem 1 października 1990 r. wyłączone było zasiedzenie nieruchomości państwowych, a zatem udziału w nieruchomości charakter jaki miał sporny udział w działce. Art. 177 k.c. wykluczał bowiem możliwość zasiedzenia ww. nieruchomości począwszy od dnia 1 stycznia 1965 r., przy czym został uchylony z dniem 1 października 1990 r. W okresie obowiązywania ww. przepisu samoistne posiadanie nieruchomości państwowej przez osobę niebędącą jej właścicielem było pozbawione skuteczności prawnej jako przesłanka zasiedzenia.

Zatem bieg zasiedzenia tego typu nieruchomości mógł się rozpocząć dopiero po tej dacie. Jednakże, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., co do osób, które były posiadaczami samoistnymi takich nieruchomości przed dniem 1 października 1990 r., kodeksowe terminy ulegają skróceniu o czas trwania tego posiadania, lecz nie więcej niż o połowę, czyli nie więcej niż o 10 i 15 lat (tak w szczególności uchwała SN z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01, OSN 2002, nr 9, poz. 107, z glosami: A. S., OSP 2002, z. 10, poz. 126; J. S., PS 2003, nr 3, s. 155 oraz T. S., PS 2003, nr 5, s. 138).

Mając powyższe na uwadze, skoro wnioskodawczyni do tej daty (tj. 1 października 1990 r.) posiadała sporną nieruchomość jako posiadacz samoistny ok. 30 lat (tj. od 1960 r. do 1.10.1990 r.), do okresu zasiedzenia można zaliczyć jedynie 15 lat z uwagi na to, iż posiadanie to było posiadaniem w złej wierze. Do wymaganego trzydziestoletniego okresu zasiedzenia brakuje zatem 15 lat liczonych od 1.10.1990 r., który to okres w sumie upłynął z dniem 1 października 2005 roku.

Skoro w dacie upływu ww. okresu zasiedzenia z samoistnych posiadaczy żyła już tylko wnioskodawczyni, a do tej daty posiadanie było nieprzerwane (zawarcie umowy dzierżawy miało miejsce dopiero w 2011 r.), zatem na rzecz wnioskodawczyni należało stwierdzić nabycie przez zasiedzenie własności udziału w spornej nieruchomości.

Skutkiem zasiedzenia, które następuje z mocy samego prawa, jest nabycie przez posiadacza samoistnego z upływem ostatniego dnia określonego terminu prawa własności nieruchomości. Z tym samym dniem gaśnie prawo własności nieruchomości dotychczasowego właściciela.

Wydane w postępowaniu nieprocesowym postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia (art. 609-610 k.p.c.) ma charakter deklaratoryjny, jest dowodem nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie i stanowi podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt I sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania sądowego w niniejszej sprawie Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd bowiem uznał, iż w niniejszej sprawie to obie strony były zainteresowane wynikiem postępowania. W związku z tym wnioskodawczyni poniosła koszty wpisu związane z zainicjowaniem niniejszego postępowania, a uczestnik koszty zastępstwa procesowego.

G., dnia 5 października 2015 roku

SSR Joanna Smalec

Zarządzenia:

Sygn. akt I Ns 258/15

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis uzasadnienia wraz z odpisem postanowienia doręczyć pełnomocnikowi uczestnika – zgodnie z wnioskiem,
3. akta ksiąg wieczystych zwrócić do Wydziału Ksiąg Wieczystych tut. Sądu,
4. przedłożyć z apelacją lub za 21 dni,

G., dnia 6 października 2015 roku

SSR Joanna Smalec