

### **UZASADNIENIE POSTANOWIENIA**

Wnioskiem z dnia 15 maja 2014 r. H. J. domagał się stwierdzenia, że nabył w drodze zasiedzenia z dniem 4 marca 2014 r. własność nieruchomości położonej w obrębie O. działka nr (...), o pow. 0,55 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. 99 m<sup>2</sup> oraz zabudowaniami gospodarczymi o pow. 70 m<sup>2</sup>. Następnie w toku postępowania zmodyfikował wniosek poprzez żądanie ustalenia, iż nabył przez zasiedzenie z tym dniem prawo własności budynków posadowionych na tej działce, a stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, jak również prawo własności działki nr (...) w O..

Uczestnicy J. J., D. G. i Z. B. nie sprzeciwili się wnioskowi wskazując, że doszło do zasiedzenia nieruchomości przez wnioskodawcę wobec braku jakichkolwiek działań na tej nieruchomości wykonywanych przez właścicieli.

Uczestnik P. B. w odpowiedzi na wniosek wskazał, że we wniosku H. J. nie wykazał faktu samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości. Przyznał, że wnioskodawca korzystał z całej nieruchomości przez okres wskazany we wniosku i ponosił ciężary związane z korzystaniem z nieruchomości, jednakże miał świadomość, że nieruchomość nie jest jego własnością, wiedział o prawie pozostałych spadkobierców pierwszych właścicieli.

Uczestnik Skarb Państwa Starosta (...) wskazał, że działka nr (...), której dotyczy wniosek, została przejęta na własność Skarbu Państwa w zamian za zaopatrzenie emerytalne, zaś budynki na tej działce zostały wyjęte spod przejęcia i pozostały własnością J. J. - ojca wnioskodawcy. Mając na uwadze art.6 z dnia 24 lutego 1989r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym, właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1983r. przysługuje nieodpłatnie na własność działka gruntu, na której te budynki zostały wzniesione. Dotychczas właściciele budynków (wnioskodawca i uczestnicy) nie wystąpili do Starosty (...) z wnioskiem o nieodpłatne przeniesienie własności gruntu, zaś organ ten nie dysponuje jakimikolwiek środkami przymusu mającymi na celu przymuszenie wnioskodawcy i uczestników do złożenia takiego wniosku. Wnioskodawca po stwierdzeniu nabycia własności budynków przez zasiedzenie będzie mógł taki wniosek o nieodpłatne przeniesienie własności gruntu pod budynkami złożyć.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość stanowiąca działkę (...) o pow. 0,55 ha, położoną w O., dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą numer (...), była własnością ojca wnioskodawcy J. J.. Znajdował się na niej budynek mieszkalny zamieszkały przez niego wraz z rodziną oraz budynek gospodarczy.

#### Niesporne, a nadto:

- akt nadania k.12;
- orzeczenie o wykonaniu aktu nadania z dnia 22 marca 1965 r. k.124;
- wniosek o wpis prawa własności k.125;

Na mocy decyzji Naczelnika Gminy W. z dnia 29 października 1976r. wydanej na podstawie ustawy o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne gospodarstwo rolne należące do J. J., obejmujące działki nr: (...) o obszarze 2,19 ha, przejął na własność Skarb Państwa, na wniosek J. J. jako rolnika. Spod przejęcia wyłączono przynależne do gospodarstwa budynki, które stały się odrębnym od gruntu przedmiotem własności J. J.. Nadto przydzielono jej do bezpłatnego użytkowania działkę gruntu nr (...) o pow. 0,41 ha.

#### Dowód:

- decyzja z dnia 29 października 1976r. k.126-127;
- wypis z rejestru gruntów k.13;
- wydruk z księgi wieczystej k.15-24;

W budynku mieszkalnym nadal zamieszkiwał jego właściciel oraz jego syn H. J. z żoną i dziećmi. Korzystali również z przydzielonej do użytkowania działki gruntu nr (...), uprawiając ją rolniczo na własne potrzeby. Nie dokonał rozporządzenia prawem własności budynków aż do śmierci.

#### Bezsporne, a nadto:

- zeznania świadka H. P. k.121;
- przesłuchanie wnioskodawcy H. J. k.153;
- przesłuchanie uczestnika J. J. k.153;

J. J. zmarł w dniu 3 marca 1984 roku. Spadek po nim nabyli: syn H. J., syn J. J. oraz córka J. G. w udziałach po 1/3 części. J. G. zmarła dnia 11 sierpnia 1987r. Spadek po niej nabyli: mąż B. G. w 1/2 części, brat J. J. w 1/4 części, brat H. J. w 1/4 części. B. G. zmarł 31 sierpnia 2011r. Spadek po nim nabyli: żona D. G. w udziale 3/6, siostrzeniec P. B. w udziale 1/6, siostrzeniec Z. B. w udziale 1/6, siostrzeniec G. B. w udziale 1/6. G. B. zmarł w dniu 21 czerwca 2013r. Spadek po nim nabyli: brat P. B. w 1/2 części oraz brat Z. B. w 1/2 części.

#### Dowód:

- postanowienie Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 20 kwietnia 2011r. I Ns 87/11 k.29;
- postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 5 marca 2012r. II Ns 2504/11 k.30;
- akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 14 grudnia 2011r. k.31-32;
- postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 10 kwietnia 2015r. I Ns 867/14 k.103;

Po śmierci J. J. H. J. wraz żoną I. J. i dziećmi mieszkał tam nadal, korzystając z budynków usytuowanych na działce nr (...) oraz samej działki gruntu w taki sposób, jak poprzednio ojciec. Pozostali spadkobiercy ojca nie ingerowali w sposób gospodarowania wnioskodawcy na nieruchomości, nie zgłaszali żadnych pretensji pod adresem wnioskodawcy w zakresie korzystania z nieruchomości czy też płacenia wynagrodzenia za możliwość korzystania z całej nieruchomości. Dla rodzeństwa wnioskodawcy było naturalne, że to H. J., który mieszkał wraz z ojcem w O., posiada tę nieruchomość nadal i działa na niej jak właściciel.

H. J. i I. J. przeprowadzili szereg prac remontowo-budowlanych w budynku mieszkalnym i gospodarczym na terenie działki nr (...) w O., polepszając standard budynków oraz przeciwdziałając degradacji budynków, min. przerobił oborę na mieszkanie dla syna. Prace te były prowadzone na przestrzeni wielu lat, w ramach ich możliwości finansowych oraz potrzeb. Wszystkie prace tego rodzaju były wykonywane bez pytania się o zgodę pozostałych współwłaścicieli budynków oraz właściciela gruntu, w oparciu o własny pogląd i zamiśl przeprowadzenia prac. Żaden ze spadkobierców J. J. oraz spadkobierców tych spadkobierców nie występował kiedykolwiek do wnioskodawcy z pretensjami o dokonywanie tych prac, nie negował ich potrzeby, zakresu czy kosztów. Koszty prac remontowo-budowlanych w całości pokrywał H. J. i jego żona I. J.. Wnioskodawca ponosił również wszelkie koszty związane z nieruchomością, płacił podatek od nieruchomości i uiszczał opłaty za media.

#### Dowód:

- zeznania świadka H. P. k.121;
- zeznania I. J. k.122;
- przesłuchanie wnioskodawcy H. J. k.153;
- przesłuchanie uczestnika J. J. k.153;
- przesłuchanie uczestnika D. G. k.153;

H. J. i I. J. są małżeństwem od 7 maja 1967r. W ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej.

Bezsporne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przedmiotem postępowania było stwierdzenie zasiedzenia dwóch prawa własności: działki gruntu nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której jako właściciel widnieje Skarb Państwa, a także prawo odrębnej własności budynków posadowionych na tej działce, dla których nie jest prowadzona księga wieczysta, a których właścicielem był pierwotnie J. J. - ojciec wnioskodawcy.

Roszczenie swe wnioskodawca wywodził z przepisu art. 172§1 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§2). Sam wnioskodawczyni określił siebie jako posiadacza w złej wierze wskazując na trzydziestoletni okres zasiedzenia, zatem uznać należy, że kwestia złej wiary posiadacza nie była przedmiotem sporu. Przedmiotem postępowania dowodowego był jednak charakter posiadania wnioskodawcy nieruchomości, tj. działki nr (...) oraz posadowionych na niej budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. zabudowanej postawionym przez nią w 1978r. budynkiem mieszkalnym.

Rozważania sądu należy zacząć od tego, iż wniosek pierwotnie dotyczył stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości gruntowej z zabudowaniami, oznaczonej jako działka nr (...) położona w O.. Jednakże analiza dokumentów przedstawionych w niniejszej sprawie i uzyskanych przez sąd prowadzi do wniosku, że mamy do czynienia z dwoma odrębnymi prawami własności: jeden z nich dotyczy gruntu (działki nr (...)) należącego do Skarbu Państwa, drugi zaś dotyczy budynków posadowionych wprawdzie na tej działce, ale stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, a to na mocy decyzji Naczelnika Gminy W. z dnia 29 października 1976r. wydanej na podstawie ustawy o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne, w której to działka nr (...) została przejęta od J. J. na własność Skarbu Państwa, a spod przejęcia wyłączono przynależne do gospodarstwa budynki, które stały się odrębnym od gruntu przedmiotem własności J. J.. Wobec powyższego zdaniem sądu niemożliwe było stwierdzenie zasiedzenia prawa własności nieruchomości zabudowanej - działki nr (...), albowiem jak wynika z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej (...), budynki te nie są częścią składową gruntu, gdyż przyznane zostały na własność J. J., zatem nie istnieje przedmiot własności opisany pierwotnie we wniosku, taki jak własność gruntu wraz z zabudowaniami. Są to dwa niezależne przedmioty własności. Wnioskodawca prawidłowo zatem w toku postępowania zmodyfikował wniosek rozdzielając dwa przedmioty zasiedzenia (k.175-177).

Jeśli chodzi o wniosek w zakresie zasiedzenia własności budynków posadowionych na działce nr (...), to zdaniem sądu zasługiwał on na uwzględnienie w części, albowiem istnieje podstawa do przyjęcia, że wnioskodawca był samoistnym ich posiadaczem od dnia śmierci właściciela tych budynków J. J.. W myśl przepisu art.336 kodeksu cywilnego posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Należy także podkreślić, że zgodnie z art. 339 kodeksu cywilnego domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Oznacza to, że postępowanie dowodowe prowadzone w sprawie o zasiedzenie może zmierzać do obalenia tego

domniemania, natomiast w przypadku braku takich dowodów wykazujących na niesamoistny charakter posiadania, należy przyjąć istnienie posiadania samoistnego.

Istotne w tej części ustaleń jest to, że spadek po J. J. - a zatem również prawo własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności - nabyły jego dzieci: J. J., H. J. i J. G., w udziałach po 1/3 części każde z nich. Już z tego wynika, że H. J. od 3 marca 1984 roku jest współwłaścicielem w udziale do 1/3 części tych budynków, których stwierdzenia zasiedzenia domagał się w niniejszym postępowaniu. Nie dokonał zbycia swego udziału we współwłasności, zatem istnieje podstawa do stwierdzenia, że jest on nadal współwłaścicielem tych budynków, co wyłącza stwierdzenie zasiedzenia w tym udziale. Należy w tym miejscu wskazać, że wprawdzie przepisy ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz.U. Nr 21 poz. 118) nie przewidywały dziedziczenia odrębnej własności budynków pozostawionych rolnikowi zdającemu gospodarstwo rolne na Skarb Państwa (art.11 ust.2 tej ustawy), jednakże sytuacja prawna uległa zmianie z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. Nr 32 poz. 140), bowiem od chwili wejścia tej ustawy w życie ma ona zastosowanie do wszystkich budynków zatrzymanych przez rolników przy przekazywaniu ich gospodarstw (...) za renty, a więc także do tych, które rolnicy zatrzymali przed jej wejściem w życie (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 10 lipca 1981 r. III CRN 135/81). Sąd Najwyższy w tym orzeczeniu wskazał, że ustawa z dnia 29 maja 1974 r. regulowała kwestię własności zatrzymanych przez rolnika budynków w sposób podobny, przy czym własność ta przechodziła w myśl jej przepisów na Państwo z chwilą śmierci rolnika, który te budynki zatrzymał, i jego małżonka, a Państwu przysługiwało do tych budynków prawo pierwokupu i wykupu (art. 11 i 12 ustawy). Z kolei ta ostatnia ustawa została uchylona kolejną w tym przedmiocie ustawą z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. Nr 32, poz. 140), która odmiennie ukształtowała odrębną własność zatrzymanych przez rolników budynków. Mianowicie według tej ustawy własność budynków, które do dnia wejścia jej w życie, tj. do dnia 1 stycznia 1978 r., nie przeszły na własność Państwa, po tej dacie już nie przechodzą na własność Państwa. Ponadto z mocy art. 51 ust. 2 tej ustawy z odrębną własnością takich budynków związana jest służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z nich. Podobnie w uchwale Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 15 grudnia 1978 r. w sprawie III CZP 51/78, mającej moc zasady prawnej, wskazano, iż odrębna własność budynków zatrzymanych przez rolnika na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz.U. Nr 21 poz. 118), które do dnia 1 stycznia 1978 r. nie przeszły na własność państwa, podlega od tej daty przepisom art. 51 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin. (Dz.U. Nr 32 poz. 140). Niewątpliwie w dniu wejścia tej ustawy w życie J. J. był nadal właścicielem budynków posadowionych na działce nr (...), zatem w dniu jego śmierci budynki te stały się własnością jego spadkobierców na podstawie ogólnych zasad dziedziczenia. Mając powyższe na uwadze, sąd nie mógł uwzględnić wniosku w zakresie udziału 1/3 we własności budynków, albowiem H. J. jest już ich właścicielem w tym udziale.

W zakresie pozostałego udziału 2/3 we współwłasności budynków, należącego do rodzeństwa H. J., a następnie spadkobierców J. G., wskazać należy, że ci współwłaściciele od dnia śmierci J. J. aż do chwili złożenia wniosku o zasiedzenie nie podejmowali żadnych działań dotyczących tych budynków, w szczególności w żaden sposób nie korzystali ze swych praw współwłasności przy pełnej świadomości korzystania z całości przedmiotu własności przez jednego ze współwłaścicieli - H. J.. Co więcej, z przesłuchania brata wnioskodawcy J. J. wynika, że miał on świadomość tego, że nieruchomości pozostała po ojcu jest obecnie współwłasnością jego i rodzeństwa, jednakże uznawał, że skoro H. J. tam mieszka i gospodaruje, do niego należy podejmowanie wszelkich decyzji w sprawie nieruchomości, zaś on sam nigdy nie rościł sobie pretensji do nieruchomości. Nie ujawniły się także w sprawie okoliczności świadczące, aby siostra wnioskodawcy J. G., a później jej spadkobiercy, rościli sobie prawa do nieruchomości i by wykonywali swe uprawnienia właścicielskie w sposób widoczny dla otoczenia.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego, podzielanym przez sąd orzekający w sprawie, w przypadku współwłasności nieruchomości domniemanie wynikające z art.339 k.c. jest wyłączone, co jednak nie wyklucza możliwości zasiedzenia udziału pozostałych współwłaścicieli w przedmiocie współwłasności,

o ile oczywiście posiadanie jednego ze współwłaścicieli ma charakter posiadania samoistnego, wyłączającego zupełnie posiadanie pozostałych współwłaścicieli. Sąd Najwyższy 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 (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). Pogląd ten znalazł akceptację także w literaturze. Kontynuacją tego nurtu orzecznictwa jest stanowisko, że domniemanie ustanowione w art. 339 KC 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). Współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że rozszerzył zakres swego samoistnego współposiadania ponad realizację uprawnienia określonego w art. 206 KC i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09). W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r. IV CSK 251/14 z kolei wskazano, "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 KC, 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 nieznani, nakierowaną w stronę nieaktywnych współwłaścicieli), to staje się współposiadaczem samoistnym rzeczy w odniesieniu do ich udziałów".

Zatem współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziałów innych współwłaścicieli powinien udowodnić, że rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec tych współwłaścicieli, a zatem że doszło do zmiany charakteru władztwa przez wyraźne zaimplementowanie woli władania cum animo rem sibi habendi. Skoro bowiem każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy i korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, to z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest jej samoistnym posiadaczem. Konieczne jest zatem wykazanie, że nastąpiła zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu do udziałów pozostałych (gdy zarządza nieruchomością w ich imieniu) w posiadanie samoistne. Nie jest więc wystarczające powołanie się na domniemanie z art. 339 KC, ale konieczne jest wykazanie, że zakres samoistnego posiadania został rozszerzony o zakres udziałów pozostałych współwłaścicieli i zmiana ta została uzewnętrzniona nie tylko w stosunku do osób trzecich, ale w sposób widoczny w stosunku do współwłaścicieli, których udziały są objęte wnioskiem o zasiedzenie (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 r., IV CK 115/02, 7 listopada 2003 r., I CK 235/03, z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 263/12).

W ocenie sądu wnioskodawca w toku postępowania wykazał, że jego posiadanie miało samoistny charakter w zakresie udziałów pozostałych współwłaścicieli, a zatem że posiadanie było przez niego wykonywane w stosunku do całej nieruchomości, albowiem można mówić o tym, że zawłaszczył on nieruchomość wyłącznie dla siebie. Po śmierci ojca mieszkał dalej w tych budynkach, gospodarował podobnie jak ojciec, uprawiał kawałek pola, opłacał podatek od nieruchomości, przeprowadził szereg remontów, które w istotny sposób zmieniły wygląd i standard budynków, w tym zmienił przeznaczenie części budynku gospodarczego na mieszkalny. W tych wszystkich czynnościach nie brali udziału pozostali współwłaściciele, H. J. nie pytał się ich bowiem o zgodę czy choćby o zdanie, nie żądał też pokrywania wydatków związanych z tymi pracami, choć część z nich z uwagi na zły stan budynków, z pewnością była nakładami

koniecznymi, które powinny podlegać rozliczeniu między współwłaścicielami. Sytuacja taka trwała od 1984 roku do chwili obecnej, przy braku jakiegokolwiek reakcji pozostałych współwłaścicieli. Istotne jest to co przedstawiali w sprawie wnioskodawca H. J. oraz uczestnik J. J., którzy zgodnie podawali, że po śmierci J. J. nieruchomości przejął w całości H. J. i było dla wszystkich oczywiste, że teraz on tam rządzi, a rodzeństwo wnioskodawcy przyjęło ten model postępowania jako prawidłowy, niejako naturalny, nie roszcząc sobie żadnych pretensji w związku ze swym udziałem we współwłasności, nie wnosząc o dokonanie działu spadku i spłatę lub przekazywanie części pożytków otrzymywanych z nieruchomości czy też zaoszczędzonych przez brata wydatków. Sytuacja nie uległa zmianie po śmierci J. G.. Druga żona B. G. D. G. podawała, że jej mąż jako spadkobierca J. G. nigdy nie wspominał o nieruchomości w O. jako przedmiocie współwłasności, cała rodzina traktowała tę nieruchomość jako przynależną wyłącznie H. J.. Także P. B. jako dalszy spadkobierca w linii J. G., pomimo prezentowanego stanowiska w sprawie, również nie zgłaszał przez te wszystkie lata jakichkolwiek pretensji lub swych praw do własności budynków zajmowanych przez wnioskodawcę, a wyraził swe sceptyczne stanowisko w zakresie możliwości stwierdzenia zasiedzenia dopiero w odpowiedzi na wniosek. Te wszystkie okoliczności zdaniem sądu dały podstawę do przyjęcia, że wnioskodawca był od chwili śmierci ojca posiadaczem samoistnym całego przedmiotu własności, pomimo tego, że uprawniony był do korzystania jedynie jako współwłaściciel. Tym samym istniała podstawa do uznania, że po upływie 30 lat takiego nieprzerwanego posiadania nabył własność nieruchomości budynkowych przez zasiedzenie, z dniem 4 marca 2014r.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności z zeznań I. J. oraz przesłuchania wnioskodawcy wynikało, że przez cały ten okres posiadania aż do chwili obecnej H. J. pozostawał i pozostaje w związku małżeńskim z I. J., a w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej. W związku z powyższym przypisanie chociażby tylko jednemu z małżonków statusu samoistnego posiadacza i upływ terminu zasiedzenia w czasie trwania małżeństwa powoduje, że nabyta w tym trybie własność zostaje objęta majątkiem wspólnym małżonków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2012 r. I CSK 257/12). Stąd też sąd uznał za słuszne stanowisko wyrażone przez wnioskodawcę na ostatniej rozprawie, iż wnioskodawca nabył własność na majątek wspólny małżeński, a zatem wraz z małżonką I. J.. W tej sytuacji sąd uznał za celowe wezwanie I. J. do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania, co uczynił na rozprawie w dniu 21 stycznia 2016r. Uczestniczka podzieliła stanowisko wnioskodawcy w zakresie nabycia na ich majątek małżeński własności nieruchomości.

Jeśli natomiast chodzi o wniosek o zakresie zasiedzenia **działki nr (...)**, to w ocenie sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie dał podstaw do uwzględnienia tego wniosku. Przede wszystkim należy wskazać, że J. J. - poprzednikowi wnioskodawcy i uczestników, przysługiwała służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z tych budynków, a to na podstawie przepisu art.51 ust.2 ustawy z dnia 27 października 1977r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. z dnia 4 listopada 1977r.), zgodnie z którym budynki wyłączone przez rolnika stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Z odrębną własnością tych budynków związana jest służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z budynków. Wprawdzie działka nr (...) w O. została przejęta na własność Skarbu Państwa w reżimie poprzedniej ustawy, tj. ustawy z dnia 29 maja 1974r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz.U. Nr 21, poz.118) która nie przewidywała powstania służebności gruntowej dla rolnika na działce przejętej przez Skarb Państwa, jednak w dniu wejścia w życie kolejnej ustawy z 1977r. prawo odrębnej własności budynków przysługiwało nadal J. J., zatem ustawa z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32 poz. 140) ma zastosowanie do wszystkich budynków zatrzymanych przez rolników przy przekazywaniu ich gospodarstw (...) za rentę, a więc także do tych, które rolnicy zatrzymali przed jej wejściem w życie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10.07.1981r. III CRN 135/81). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, że wprawdzie art. 51 ustawy z dnia 27 października 1977 r. reguluje treść prawa do budynków w sposób samodzielny, to jednak trzeba mieć na uwadze jedną z ogólnych zasad prawa międzyczasowego głoszącą, iż przepisy nowej ustawy regulujące samodzielnie treść praw podmiotowych stosować należy od dnia wejścia tej ustawy w życie do wszystkich istniejących w tym dniu praw podmiotowych tego samego rodzaju; do oceny sytuacji prawnej omawianych budynków nie można więc stosować dawnej ustawy, ale przepisy ustawy ostatniej - z 1977 r. Zatem od 1977r. J. J. służyła również służebność gruntowa na działce nr (...) w zakresie niezbędnym do korzystania z budynków

będących jego własnością, następnie zaś służebność ta przysługiwała wnioskodawcy i jego rodzeństwu (i dalszym spadkobiercom) jako ściśle związana z własnością budynków.

Zdaniem sądu analiza dowodów zgromadzonych w sprawie prowadzi do wniosku, że wnioskodawca nie posiadał działki nr (...) w sposób wykraczający poza uprawnienie wynikające ze służebności gruntowej określonej w art.51 ust. 2 ustawy z dnia 27.10.1977r., a tym samym nie był posiadaczem samoistnym tej działki, a jedynie jej posiadaczem zależnym. Przede wszystkim J. J. na mocy decyzji Naczelnika Gminy W. dnia 29 października 1976r. otrzymał prawo dożywotniego użytkowania działki nr (...), z czego należy wywodzić, że Skarb Państwa jako przejmujący właściciel już wówczas uważał, że cała ta działka jest potrzebna do gospodarowania przez rolnika w pozostawionych mu budynkach. Fragment tej działki stanowił i nadal stanowi ziemię uprawną, wnioskodawca podobnie jak uprzednio jego ojciec na własne potrzeby uprawiał tą ziemię i tak robi do dzisiaj. Skoro Skarb Państwa jako właściciel gruntu nie poddał działki nr (...) podziałowi z wydzieleniem jedynie części budynków wraz z podwórkiem (siedliska), uznać należy, iż także po śmierci J. J. uznawał, że cała działka nr (...) jest potrzebna do korzystania z budynków pozostawionych rolnikowi. Ponadto uprawianie tego kawałka ziemi z przeznaczeniem na własne utrzymanie i wyżywienie musi być traktowane jako zwykłe korzystanie z nieruchomości dla potrzeb rodziny. Wnioskodawca nie dokonywał na działce nr (...) takich zmian, które wskazywałyby na wolę posiadania samoistnego, tj. wykraczającego poza uprawnienie objęte służebnością gruntową. Z pewnością nie może być tak traktowany remont przeprowadzony w budynkach, nawet ze zmianą ich przeznaczenia, albowiem dotyczy on wyłącznie budynków, nie ingeruje zaś w działkę gruntu. Wnioskodawca nie postawił żadnych dodatkowych obiektów na terenie nieruchomości, nie korzystał także z niej w innym celu niż wynika z treści służebności, zatem za niezasadne należało uznać twierdzenia wniosku, jakoby wobec działki nr (...) wnioskodawca działał jak właściciel. Ponieważ był wyłącznie posiadaczem zależnym (w 1/3 przysługiwała mu służebność gruntowa, zaś w udziale 2/3 był posiadaczem tej służebności), nie doszło do zasiedzenia działki nr (...) w O.. W tym zakresie zatem wniosek został oddalony.

Mając powyższe argumenty oraz uwarunkowania prawne na uwadze, sąd postanowieniem z dnia 21 stycznia 2016r. stwierdził, że H. J. oraz I. J. nabyli – na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej - w dniu 4 marca 2014r. udział 2/3 we własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności: mieszkalnego o powierzchni 99 m<sup>2</sup> oraz gospodarczego o powierzchni 70 m<sup>2</sup>, położonych na działce numer (...) w obrębie O. Gmina W., dla których nie jest prowadzona księga wieczysta, a których właścicielami byli: H. J. w udziale 1/3 części, J. J. w udziale 1/3 części oraz J. G. w udziale 1/3 części, przy czym stwierdzenie zasiedzenia dotyczy udziału J. J. oraz J. G.;

W punkcie III sentencji postanowienia Sąd dał wyraz zasadzie wynikającej z art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, przyjmując iż w realiach sprawy nie było podstaw do odstąpienia od niej na podstawie art. 520 § 2 lub 3 k.p.c. Należało mieć na względzie, iż przedmiotowe postępowanie zostało zainicjowane przede wszystkim interesem wnioskodawcy, który chciał uzyskać na swoją rzecz prawo własności, zaś osiągnięcie tego celu bez postępowania sądowego nie było możliwe. Pomimo iż wygrał sprawę, nie zachodziły podstawy do zasądzenia na jego rzecz od uczestników zwrotu kosztów postępowania na podstawie art. 520 § 2 lub 3 k.p.c., ponieważ żaden z uczestników postępowania nie zanegował kategorycznie wniosku. P. B. w odpowiedzi na wniosek wprawdzie wyraził swą opinię, że w jego ocenie we wniosku nie zostały wskazane argumenty i dowody przesądzające o nabyciu własności przez wnioskodawcę przez zasiedzenie, jednakże ta ocena pozostawiona została do oceny sądu, zaś sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego stwierdził podstawy do częściowego uwzględnienia wniosku. Taką ocenę podstaw do zastosowania art. 520 § 1-3 k.p.c. przyjął Sąd Okręgowy w Szczecinie w postanowieniu z dnia 7 października 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II Ca 1289/13.

SSR Magdalena Dąbrowska

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...):

a. (...) P. B.;

b. (...) G..

G. (...)