

**Sygn. akt I Ns 636/15**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 23 marca 2018 r.**

**Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant Milena Kołpak

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2018 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku I. F., J. F.

z udziałem H. Z. (poprzednio S.), I. Z. (1), J. Z. (1), G. Z.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

I stwierdzić, że małżonkowie I. F., J. F. na zasadach ustawowej majątkowej wspólności małżeńskiej nabyli z dniem 1 stycznia 2015 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), jednostka ewidencyjna miasto C., obręb N.-B. stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0026 ha wyznaczonej przez obwodnicę punktów (...) na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego D. S. w dniu 12 grudnia 2017 roku, a zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku (...) w C. w dniu 15 grudnia 2017 roku za numerem p. (...) (...) (...), stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia;

II w pozostałym zakresie wniosek oddalić;

III przyznać kuratorowi procesowemu G. W. W. wynagrodzenie w kwocie 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych);

IV przyznać kuratorowi procesowemu H. J. D. wynagrodzenie w kwocie 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych);

V przyznać kuratorowi procesowemu I. K. K. wynagrodzenie w kwocie 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych);

VI nakazać Skarbowi Państwa (Sądowi Rejonowemu w Ciechanowie) wypłacenie kuratorom W. W. (2), J. D., K. K. (2) wynagrodzenie w kwocie 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) z zaliczki wpłaconej przez wnioskodawców na kwit (...) k. (...) i 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) z sum budżetowych;

VII nakazać ściągnąć solidarnie od wnioskodawców I. F., J. F. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Ciechanowie) kwotę 4294,93 zł (cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu sum budżetowych;

VIII pozostawić wnioskodawców i uczestników postępowania przy kosztach postępowania związanych z jej udziałem w sprawie.

**Sygn. akt I Ns 636/15**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy I. i J. małżonkowie F., reprezentowani przez adwokata G. R., we wniosku z dnia 1 grudnia 2015 r. wnosili o stwierdzenie, że nabyli oni przez zasiedzenie na zasadach ustawowej współwłasności małżeńskiej z dniem 1 stycznia 2015 r. własność zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,0026 ha oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w C. przy ul. (...) obręb (...) N.-B., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi zbiór dokumentów nr (...) oraz własność nieruchomości o powierzchni 0,0253 ha oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), położonej w C. przy ul. (...) obręb (...) N.-B., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi zbiór dokumentów nr (...). Wnioskodawcy określili wartość przedmiotu zasiedzenia na 30 000 zł.

W uzasadnieniu wniosku I. i J. małżonkowie F. wskazali, że są następcami prawnymi S. Ż., która będąc właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w C. przy ul. (...) obręb (...) N.-B., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1067 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), od 1985 r. posiadała samoistnie działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...). S. Ż. zamieszkiwała w domu usytuowanym na nieruchomości stanowiącej jej własność, natomiast część tego budynku znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym (...). Ponadto S. Ż. korzystała z działki oznaczonej nr ewidencyjnym (...)/2, na której posadowiona jest studnia i dlatego można ją uznać samoistną posiadaczką również działki oznaczonej numerem (...). Umową darowizny sporządzoną w dniu 24 sierpnia 1998 r. S. Ż. przekazała nieruchomość swojemu synowi W. W. (3), który objął również w posiadanie nieruchomość w zakresie w jakim posiadała je matka S. Ż.. Dnia 9 lipca 2007 r. W. W. (3) zmarł, a spadek po nim odziedziczyli: żona T. W. i syn A. W. w udziałach po 1/2 części. Aktem notarialnym z dnia 11 czerwca 2014 r. T. W. i A. W. sprzedali przedmiotową nieruchomość I. i J. małżonkom F., którzy kontynuowali utrwaloną praktykę w zakresie korzystania i użytkowania działek oznaczonych numerami (...).

Uczestniczka postępowania J. Z. (1) nie zajęła stanowiska w sprawie.

Miejsce pobytu uczestników H. S., I. Z. (2), G. Z. nie jest znane.

Pełnomocnik wnioskodawców złożył wniosek o ustanowieniu kuratorów dla nieznanych z miejsca pobytu uczestników.

Postanowieniem z dnia 31 marca 2016 r. Sąd ustanowił dla G. Z. kuratora procesowego w osobie W. W. (2) (postanowienie k. 79 akt).

Postanowieniem z dnia 3 marca 2017 r. Sąd ustanowił dla: H. Z. (poprzednio S.) kuratora procesowego w osobie J. D., a dla I. Z. (1) kuratora procesowego w osobie K. K. (2) (postanowienie k. 176 akt).

Kuratorzy procesowi uczestników wnosili o oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia i przyznanie wynagrodzenia za pełnioną funkcję.

### **Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W XX wieku I. Ż. otrzymał gospodarstwo z byłego majątku N. i grunty włościańskie. Po I. Ż. właścicielem gospodarstwa został jego syn J. Ż. (1) s. I. i A. (dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego k. 41-42 akt).

W latach 30 XX wieku obszar odpowiadający obecnym działkom oznaczonym nr (...) stanowił całość gospodarczą, pochodził z majątku I. Ż. i jego następcy syna J. Ż. (1), był oznaczony dwoma numerami działek (...). Podział nieruchomości składającej się z działek oznaczonych numerami (...) na dwie części nastąpił na przestrzeni lat 1928-1961 na działki oznaczone numerami (...).

Ujawnienie podziału nastąpiło w 1961 roku, podczas zakładania ewidencji gruntów. W rejestrach gruntów z 1961 roku zostało wpisane, że działka nr (...) o powierzchni 0,10 ha i (...) o powierzchni 0,19 ha jest we władaniu J. Ż. (2), natomiast działki: (...) o powierzchni 0,12 ha i (...) o powierzchni 0,20 ha – we współwładaniu W. Z. i W. Ż.. Podział ten został dokonany przez J. Ż. (1), który aktem notarialnym nr (...) darował swoim dzieciom: W. Z. i W. Ż. swoje gospodarstwo o powierzchni

7,9702 ha wraz z należącą do niego połową zabudowań (dowód: kserokopia aktu notarialnego k. 41-42 akt, opinia biegłego geodety D. S. k. 117-148 akt) .

J. Ż. (1) s. I. i A., który był właścicielem po swym ojcu I. Ż., aktem notarialnym z dnia 15 września 1947 r. podarował swoim dzieciom W. Z. i W. Ż. na współwłasność po 1/2 części nieruchomości położonej w N. w postaci gospodarstwa rolnego o powierzchni 7,9702 ha wraz z należącą do niego połową zabudowań (dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego k. 41-42 akt).

W. Z. i W. Ż. na datę 1961 roku władali gruntami oznaczonymi w ewidencji gruntów numerami działek: (...) o powierzchni 0,12 ha i (...) o powierzchni 0,20 ha, co potwierdza wpis w rejestrze gruntów założonym w 1961 roku na podstawie dekretu z 1955 roku o ewidencji gruntów (dowód: opinia biegłego geodety D. S. k. 117-148 akt) .

W dniu 20 lutego 1976 r. został wydany akt własności ziemi nr (...). W trybie ustawy z dnia 26 października 1971 r. Ż. J. c. A. i J. stała się właścicielką z mocy prawa nieruchomości (działek) oznaczonych w ewidencji gruntów numerami działek: (...), (...), (...) o łącznej powierzchni 3,96 ha położonych w N. gmina C. (dowód: kserokopia aktu własności ziemi k. 56 akt).

Do protokołu sporządzonego dla potrzeb wydania aktu własności ziemi w trybie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 października 1971 r. J. Ż. (2) w 1976 roku zeznała, że grunty posiada po J. Ż. (1) (teściu) a mąż jej zginął w czasie wojny. Jakikolwiek późniejsze, po uwłaszczeniach, zmiany konfiguracji działek (łączenie działek i ich podziały), miały miejsce w granicach dwóch odrębnych nieruchomości: jedna nieruchomość to W. Z. i W. Ż. - zlokalizowana po stronie południowej, zaś druga nieruchomość to J. Ż. (2) - zlokalizowana po stronie północnej (dowód: opinia biegłego geodety D. S. k. 117-148 akt).

Aktem notarialnym z dnia 1 października 1974 r. W. Ż. podarował swojej siostrze W. Z. swój udział w gospodarstwie. W. Z. stała się jedyną właścicielką gospodarstwa położonego w N. o powierzchni 7,9702 ha (dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego nr (...) k. 43-44 akt).

Decyzją Naczelnika Gminy C. z dnia 30 kwietnia 1975 r. od W. Z. na rzecz Skarbu Państwa zostało przejęte całe jej gospodarstwo rolne w zamian za rentę. Z przejęcia zostały wyłączone budynki, który stanowiły osobną od gruntu własność (dowód: odpis decyzji k. 85-86 akt)

Decyzją Naczelnika Gminy C. z dnia 28 września 1980 r. od J. Ż. (2) na rzecz Skarbu Państwa zostało przejęte całe jej gospodarstwo rolne w zamian za rentę. Z przejęcia zostały wyłączone budynki, który stanowiły osobną od gruntu własność (dowód: wypis zmian gruntowych k. 45-47 akt).

W latach 90-tych ubiegłego wieku na skutek zmian administracyjnych granic miasta C. włączono przedmiotowe działki do miasta, wówczas uległy zmianie numery działek. Dwie przyległe do siebie działki nr (...) o powierzchni 0,10 ha i (...) o powierzchni 0,19 ha będące w posiadaniu jednej osoby połączono w jedną działkę nadając jej numer ewidencyjny (...) o powierzchni 0,2967 ha. Natomiast dwie kolejne działki (...) o powierzchni 0,12 ha i (...) o powierzchni 0,20 ha połączono w drugą działkę nadając jej numer (...) o powierzchni 0,27 ha. (dowód: opinia biegłego geodety D. S. k. 117-148 akt) .

W. Z. zmarła w dniu 2 maja 1988 r. Postanowieniem z dnia 1 marca 1991 r. wydanym w sprawie I Ns 72/91 przez Sąd Rejonowy w Słupsku spadek po W. Z. na podstawie ustawy nabyli mąż J. Z. (2) oraz dzieci: I. Z. (1), H. S., B. Z., w częściach równych po 1/4 części każde z nich (dowód: postanowienie k. 144 akt).

J. Ż. (2) zmarła 18 kwietnia 1997 r. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Ciechanowie wydanym w sprawie I Ns 219/97 w dniu 18 września 1997 r. ,na podstawie ustawy, spadek po zmarłej siostrze J. Ż. (2) nabyła w całości S. W. c. A. i J. (dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Ciechanowie k.57 akt).

Spadkobiercy J. Ż. (2) i W. Z. wystąpili do Skarbu Państwa o zwrot gruntów stanowiących działkę siedliskową. W 1998 roku dokonano podziału działek (...) w celu wydzielenia gruntów pod budynkami, dla potrzeb ich zwrotu na wniosek stron.

Działka nr (...) jako działka pod budynkami (siedliskowa) była przedmiotem zwrotu na wniosek i rzecz S. W. (z domu Ż.) jako spadkobierczyni po J. Ż. (2). Działki nr (...) jako działki pod budynkami (siedliskowe) były przedmiotem zwrotu na wniosek i rzecz J. Z. (2), I. Z. (1), H. S. i B. Z. jako spadkobierców po W. Z..

Na mocy Decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w C. nr (...) z dnia 8 lipca 1998r wydanej na wniosek stron, na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24.02.1989 roku o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym, a także postanowienia Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 5 października 1998r, orzeczono o przeniesieniu prawa własności działki siedliskowej składającej się z dwóch działek (...) o powierzchni 0.0253ha i (...) o powierzchni 0.0026ha stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz: J. Z. (2), I. Z. (1), H. S., B. Z. w częściach po 1/4 części dla każdego z nich. (dowód: kserokopia decyzji k. 62-66 akt).

J. Z. (2) zmarł w 2005 roku. Spadek po nim na podstawie testamentu nabyła w całości J. Z. (1) (dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Słupsku sygn. akt 274/05).

W dokumentach geodezyjnych takich jak: rejestry gruntów, własnościowe opracowania geodezyjne, nie występują wprost wpisy, aby działki nr (...) były w samoistnym posiadaniu S. W. (z domu Ż.).

W. W. (3) s. S. i S. zabudowaną budynkiem mieszkalnym działkę oznaczoną numerem (...), do której tytuł własności uzyskała w drodze spadkobrania po siostrze J. Ż. (2) i uzyskanej decyzją administracyjną (dowód: kserokopia aktu notarialnego k. 52-55 akt).

Dla nieruchomości oznaczonej numerem (...) o powierzchni 1067m<sup>2</sup> położonej w N. została założona księga wieczysta KW (...) – obecnie (...) (dowód: k. 51 akt).

W. W. (3) zmarł dnia 09 lipca 2007r. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Ciechanowie wydanym w sprawie I Ns 490/07 spadek po W. W. (3) na podstawie ustawy nabyli: żona T. W. i syn A. W. po 1/2 części każde z nich (dowód: k. 74 akt).

Aktem Notarialnym nr (...) z dnia 11.06.2014r I. i J. małż F. kupili od T. W. i A. W. nieruchomość oznaczoną numerem działki (...) o powierzchni 1067m<sup>(2)</sup>, zabudowaną budynkiem mieszkalnym w części wykorzystywanym na działalność handlową, murowanym, o powierzchni zabudowy 116m<sup>(2)</sup>, jednokondygnacyjnym, wybudowanym w 1935r. Dla nieruchomości jest prowadzona KW (...), (dowód: k. 51 akt).

Powyższy budynek zajmuje również całą działkę oznaczoną numerem (...). Aktualnie I. i J. małżonkowie F. objęli w posiadanie kupioną działkę i korzystają w całości z budynku położonym na działkach (...) (dowód: zeznania wnioskodawców I. F. 29-30, 110, 301-302 akt, J. F. k. 30, 111).

Z rejestru gruntów oraz z mapy zasadniczej i ewidencyjnej wynika, że :

- w rejestrze gruntów (k. 73 akt) figuruje zapis, że budynek zlokalizowany na działce nr (...) był budowany w 1935r,
- na mapie zasadniczej i ewidencyjnej odczytujemy, że budynek zajmuje całą szerokość działki nr (...) oraz działkę nr (...), ,
- do budynku jest poprowadzone przyłącze wodne ze studni zlokalizowanej na działce

nr (...).

Dostępne dokumenty geodezyjne nie wyjaśniają powodu dla którego linia graniczna między działką nr (...) została poprowadzona po budynku, czyli tnie budynek dzieląc go na dwie części w ten sposób, że część budynku wychodzi poza działkę (...) i zajmuje działkę nr (...). Niewykluczone, że przeszłości na mapę ewidencyjną została błędnie wykreślona granica między działkami (...), a granica powinna biec po krawędzi budynku, przez co cały budynek byłby zlokalizowany na dawnej działce nr (...). Budynek był wybudowany w latach 30 XX wieku i obecna działka oznaczona numerem (...) była użytkowana przez właścicieli działki obecnie oznaczonej numerem (...). Powyższe potwierdza, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni korzystali z działki nr (...) od chwili zbudowania budynku w 1935 r., korzystali również ze studni zlokalizowanej na działce nr (...) od chwili zbudowania przyłącza do chwili podłączenia do wodociągów miejskich. (dowód: opinia biegłego geodety D. S. k. 117-148 akt).

Natomiast użytkowanie działki oznaczonej numerem (...) przez posiadaczy działki oznaczonej numerem (...) ograniczało się do korzystania przez nich ze studni znajdującej się na działce (...). Obecnie woda jest dostarczana przez miejski wodociąg, a studnia od kilku lat jest zasypana (dowód: oględziny 229-231 akt).

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2017 r. Sąd dopuścił dowód z oględzin i z opinii biegłego geodety D. S. na okoliczność sporządzenia planu wydzielenia części działki, która faktycznie pozostawała w posiadaniu wnioskodawców.

W trakcie oględzin nieruchomości Sąd ustalił, że przedmiotowe działki (...) przylegają do ulicy (...), czyli każda z nich ma dostęp do drogi publicznej. Działki te do siebie nie przylegają, dzieli je działka oznaczona numerem (...) stanowiąca własność Skarbu Państwa, obecnie dzierżawiona przez I. i J. małżonków F.. Na działce oznaczonej numerem (...) znajdują się pozostałości po zabudowaniach oraz zasypana studnia. Ruina jest przedstawiona na mapie z wydzielenia działki numer (...) w celu zwrotu siedliska, co oznacza, że stan działki (...) nie ulegał zmianie od 1998 r. (dowód: oględziny k. 229-236 akt, opinia biegłego geodety D. S. k. 251-258 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, zeznań świadków: A. B. k. 30-31 akt, W. Ł. k. 31 akt, zeznań wnioskodawców: I. F. 29-30, 110, 301-302 akt, J. F. k. 30, 111 akt, ustaleń poczynionych w trakcie oględzin k. 229-236 akt oraz opinii biegłego geodety D. S. k. 117-148, 251-258 akt.

Sąd uwzględnił dołączone i przedłożone do akt sprawy dokumenty oraz ustalenia poczynione przez Sąd w trakcie oględzin. Prawdziwość dokumentów nie była kwestionowana ani nie budziła wątpliwości. Zgromadzone w sprawie dokumenty rzeczywiście były sporządzone, a w ich treść nie ingerowano, nie były przerabiane. Strony zgodnie przyznały, iż przedłożone w niniejszej sprawie dokumenty odzwierciedlają stan prawny nieruchomości.

Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawców i świadków, były one w zasadzie zgodne i wzajemnie się uzupełniały. Wnioskodawcy ponieważ objęli w posiadanie nieruchomość dopiero w 2014 r., nie potrafili wyjaśnić przyczyn istnienia konfiguracji działek i zasad korzystania z nich przez okres 30 lat wymagany do zasiedzenia w złej wierze. Świadkowie zgodnie zeznali, że wnioskodawcy korzystają z działki (...) w taki sam sposób jak ich poprzednicy prawni. Podobny jest zakres użytkowania przez nich działek (...). Wobec problemów z ustaleniem stanu prawnego oraz zakresu posiadania przedmiotowych działek przez wnioskodawców, Sąd przeprowadził dowód z oględzin nieruchomości oraz z opinii biegłego geodety D. S.. Sąd uwzględnił opinię biegłej D. S., sporządzoną dla potrzeb niniejszej sprawy. Opinia biegłej zasługiwała na walor wiarygodności, gdyż sporządzona została przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą, poprzedzona analizą dokumentów sprawy. Opinię sporządzono w sposób rzeczowy i merytorycznie poprawny. Podkreślenia wymaga fakt, iż żadna ze stron jej nie kwestionowała. Zdaniem Sądu brak jest zatem jakichkolwiek podstaw aby dyskredytować ten dowód.

**Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 172. § 1 kc 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). W myśl art 172 § 2. kc po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 października 1999 r. i uzasadnieniu do tego postanowienia (I CKN 154/98 Lex nr 50683) wskazał, że zasiedzenie jest sposobem nabycia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza w wyniku długotrwałego, nieprzerwanego posiadania, tj. sprawowania władztwa nad rzeczą w imieniu własnym i z wolą czynienia tego dla siebie. Do nabycia własności w drodze zasiedzenia niezbędne są zatem dwie przesłanki, a mianowicie - samoistne, nieprzerwane posiadanie i upływ czasu przewidziany w ustawie. Dobra lub zła wiara samoistnego posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, a ma jedynie wpływ na długość okresu, po upływie którego zasiedzenie następuje. Również kwestia przerwy biegu zasiedzenia aktualizuje się dopiero po stwierdzeniu, że przesłanki samoistnego i długotrwałego posiadania zostały spełnione.

Dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie nieruchomości pierwszorzędne znaczenie mają okoliczności pozwalające ustalić, czy i w jakim czasie nieruchomość znajdowała się we władaniu osoby ubiegającej się o zasiedzenie oraz jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego bądź z zamiarem innym. Towarzysząca posiadaczowi świadomość, że nie przysługuje mu prawo, którego treścią są czynności realizowane faktycznie przez niego, względnie, że prawo to przysługuje określonej, wiadomej mu osobie, nie stanowi przeszkody do uznania samoistności jego posiadania, ponieważ stanowi element wiedzy a nie woli i przesądza jedynie o braku dobrej wiary posiadacza, nie zaś o braku cech samoistności jego posiadania.

Może być kwestią konkretnych okoliczności danej sprawy ocena, czy tego rodzaju świadomość posiadacza na tle wykonywania przez niego władania rzeczą nie stanowi ewentualnego dowodu wyrażania woli pozostawiania posiadacza w określonym stosunku zależności, którego istnienie wykluczałoby możliwość przyjmowania samoistności posiadania, ale wątpliwości w tym zakresie mogą wynikać z przyczyn formalnych natury dowodowej, nie wpływają natomiast na materialnoprawny kształt zasiedzenia.

Zauważyć tu trzeba, że przedmiotem posiadania przy zasiedzeniu nie jest rzecz jako taka, lecz prawo własności lub inne prawo rzeczowe odnoszące się do rzeczy, ponieważ o posiadaniu w znaczeniu prawnym można mówić tylko jako o posiadaniu podmiotowego prawa do rzeczy nie zaś o rzeczy jako takiej.

Sama rzecz jest przedmiotem jedynie władania, a samo władanie rzeczą nie przesądza kwestii posiadania samoistnego. Wymagana jest tu, nadto, intencja osoby władającej analogiczna do tej, jaka charakterystyczna jest dla właściciela rzeczy. W związku z tym, nie samo władanie rzeczą, lecz wola osoby władającej decyduje o istnieniu oraz o przedmiocie i zakresie posiadania tej osoby na użytek rozważań w kwestii zasiedzenia.

Właścicielskie posiadanie nieruchomości prowadzące do zasiedzenia może być wykonywana przez więcej niż jedną osobą. Podobnie jak to ma miejsce w przypadku prawa własności w okolicznościach przewidzianych w art. 206 Kodeksu cywilnego, również władanie nieruchomością z wolą czynienia tego w swoim imieniu i dla siebie może być udziałem kilku osób, z których każda może władać całą rzeczą i korzystać z niej w sposób, jaki daje się pogodzić z władaniem i korzystaniem z nieruchomości przez pozostałe osoby, ale jednocześnie z wolą posiadania prawa własności tylko w części, to znaczy, tak jak współwłaściciel. Może to mieć miejsce nie tylko w sytuacji, gdy kilka osób wspólnie włada w taki sposób nieruchomością, do której prawo przysługuje osobie trzeciej, tj. spoza ich kręgu, ale również w sytuacji, gdy właścicielskie władanie wykonują wspólnie zarówno właściciel jak i osoby nie będące właścicielami, wobec których właściciel ustąpił ze swojego animus co do całości prawa, w następstwie czego osoby nie będące właścicielami uzyskują przymiot samoistnych współposiadaczy w zakresie praw odpowiadających prawu współwłaścicieli, tj. w odniesieniu do udziałów, których wielkość wynikać może z analogicznego domniemania, jak przewidziane w przepisie art. 197 Kodeksu cywilnego, albo wyznaczana jest w innym stosunku zakresem istniejącej po stronie nieuprawnionych współposiadaczy swobody wyrażania woli i zachowań władczych wolę tę manifestujących.

W każdej z tych sytuacji samoistne współposiadanie przez posiadaczy nieuprawnionych może prowadzić do zasiedzenia udziałów we współwłasności nieruchomości, różnica zaś między nimi jest tylko taka, że w drugiej z przedstawionych sytuacji zasiedzenie na rzecz nieuprawnionych posiadaczy biegnie przeciwko właścicielowi będącemu jednocześnie również współposiadaczem nieruchomości.

Pojęcie dobrej i złej wiary budziło sporo kontrowersji w literaturze i orzecznictwie. Ostatecznie jednak przeważa współcześnie rygorystyczna koncepcję dobrej wiary. W dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Oczywiście, w przypadku zasiedzenia nieruchomości, chodzi o takie przeświadczenie w chwili uzyskania posiadania. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje bowiem również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (J.St. Piątkowski (w:) System..., s. 335).

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 listopada 2009 r. (I CSK 82/09 LEX nr 578034) wskazał, że objęcie rzeczy w posiadanie samoistne oznacza uznanie się z przyczyn usprawiedliwionych za właściciela, albo choćby chęć władania rzeczą dla siebie jak właściciel, wiedząc że nie jest się właścicielem. Posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci jej posiadania. Wytoczenie powództwa windykacyjnego przerywa bieg terminu zasiedzenia tylko w stosunku do pozwanego (pозwanych), będącego posiadaczem nieruchomości ubiegającym się o stwierdzenie na jego rzecz nabycia własności posiadanej nieruchomości przez zasiedzenie.

Zgodnie z art. 176 k.c. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd uznał, że wnioskodawcy spełnili warunki do nabycia własności działki oznaczonej numerem (...).

J. Ź. (2), której następcami prawnymi są wnioskodawcy nabyła tytuł własności gruntu w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 r. Nabycie własności w trybie wykonania dekretu o reformie rolnej i ustawy uwłaszczeniowej ma charakter pierwotny.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 sierpnia 2009 r. ( III CZP 51/09 LEX nr 520036) stwierdził, że w razie wypełnienia hipotezy art. 1 ust. 1 ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych uwłaszczenie następowało z mocy samego prawa, a zatem decyzja taka ma charakter potwierdzający, czyli deklaratoryjny. Organ administracyjny ustalał jedynie nabycie prawa własności nieruchomości, nie dokonując kontroli granicy, i nie miał kompetencji do dokonania rozgraniczenia w toku postępowania uwłaszczeniowego. Z tego względu w wypadku określenia w akcie własności ziemi obszaru i konfiguracji działki z naruszeniem art. 12 ust. 7 ustawy sąd dokonujący rozgraniczenia mógł i może samodzielnie ustalić granicę działek zgodnie ze stanem samoistnego posiadania w dniu 4 listopada 1971 r., bez potrzeby dokonania zmiany decyzji w postępowaniu administracyjnym. Samoistny posiadacz nabywa własność nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych w takich granicach, w jakich faktycznie wykonywał swe władztwo w stosunku do posiadanej nieruchomości w dniu wejścia ustawy uwłaszczeniowej w życie, nawet jeżeli stan jej posiadania nie był zgodny z obszarem i konfiguracją działek wynikających z ewidencji gruntów.

Decyzją Naczelnika Gminy C. z dnia 28 września 1980 r. od J. Ź. (2) na rzecz Skarbu Państwa zostało przejęte całe jej gospodarstwo rolne w zamian za rentę. Z przejścia zostały wyłączone budynki, który stanowiły osobną od gruntu własność. Stan taki, w którym budynki stanowiły odrębny od gruntu przedmiot własności istniał aż do chwili gdy spadkobiercy J. Ź. (2) wystąpili z wnioskiem o zwrot działki siedliskowej. Działka nr (...) jako działka pod budynkami (siedliskowa) była przedmiotem zwrotu na wniosek i rzecz S. W. (z domu Ź.) jako spadkobierczyni po J. Ź. (2).

Dostępne dokumenty geodezyjne nie wyjaśniają powodu, dla którego linia graniczna między działką nr (...) poprowadzona została po budynku czyli tnie budynek dzieląc go na dwie części w ten sposób, że część budynku wychodzi poza działkę nr (...) i zajmuje działkę nr (...). Niewykluczone, że w przeszłości na mapę ewidencyjną została błędnie wkreślona granica między dawnymi działkami (...), że granica winna biec po krawędzi budynku przez co cały budynek byłby lokalizowany na dawnej działce nr (...). Budynek był budowany w latach 30 ubiegłego wieku i od tego czasu obecna działka nr (...) pozostawała w wyłącznym posiadaniu poprzedników prawnych wnioskodawców a obecnie wnioskodawców. Ponieważ J. Ż. (2) na mocy ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych stała się właścicielką w granicach posiadania w 1971 roku, to oznacza, iż J. Ż. (2) bezspornie wówczas użytkowała obszar działki nr (...) korzystając z budynku zbudowanego w 1935 roku, który stoi na gruncie do dziś w niezmienionym kształcie. Tym samym wnioskodawcy jako następcy prawni na mocy aktu notarialnego z 2014 r. mogli doliczyć okres posiadania J. Ż. (2) i najpóźniej z dniem 1 stycznia 2015 r. stali się właścicielami przez zasiedzenie działki oznaczonej numerem (...), która została wydzielona celem zwrócenia jej właścicielom budynku.

Natomiast Sąd oddalił wniosek I. i J. małżonków F. o stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie działki oznaczonej nr (...).

Należy przede wszystkim zwrócić uwagę na to, że użytkowanie działki oznaczonej numerem (...) przez posiadaczy działki oznaczonej numerem (...) ograniczało się do korzystania przez nich ze studni znajdującej się na działce (...). Ponieważ obecnie woda jest dostarczana przez miejski wodociąg, a studnia od kilku lat jest zasypana, to nie można w ogóle mówić o samoistnym posiadaniu tej działki przez wnioskodawców.

Jeśli nawet uznać posiadanie przez wnioskodawców działki oznaczonej numerem (...) za samoistne, to i tak wnioskodawcy nie wykazali 30 letniego posiadania, które uprawniałoby ich do uzyskania tytułu własności.

Na mocy Decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w C. z dnia 8 lipca 1998r wydanej na wniosek stron, , a także postanowienia Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 5 października 1998r, orzeczono o przeniesieniu prawa własności działki siedliskowej (...) o powierzchni 0.0253ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa na rzecz: J. Z. (2), I. Z. (1), H. S., B. Z. w częściach po 1/4 części dla każdego z nich. Wnioskodawcy nie mogą doliczyć okres posiadania tych osób do swojego posiadania, a licząc, że weszli w posiadanie działki w 2014 r., nie wykazali wymaganego do uzyskania tytułu własności 30 letniego terminu posiadania tej działki. Dlatego Sąd ich wniosek w tym zakresie oddalił.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 520 §1 kpc obciążając nimi wnioskodawców. Wynagrodzenie dla kuratorów Sąd ustalił w oparciu o §1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z §8 i §6 pkt 5 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 (Dz.U z 2015 r. poz. 616).

Z tych względów Sąd orzekł jak w postanowieniu.

(...)