

POSTANOWIENIE

Dnia 26 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękarska

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2015 roku w Środzie Śląskiej

na rozprawie

w sprawie z wniosku B. W.

przy udziale Gminy Ś.

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

postanawia :

I. stwierdzić, że wnioskodawca B. W. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2014 r. własność nieruchomości o pow. 0,0029 ha, położonej w C., gm. Ś., stanowiącej działkę nr (...) według mapy biegłego sądowego z zakresu geodezji Z. T. (1) z dnia 23.01.2015 r. przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 12.02.2015 r., tj. nieruchomości stanowiącej część dotychczasowej działki nr (...) o pow. 0,03 ha, która wchodzi w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...);

II. zasądzić od uczestnika Gminy Ś. na rzecz wnioskodawcy kwotę 6.248,24 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. nakazać uczestnikowi uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej kwotę 86,26 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych w toku postępowania przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca B. W. wnioskiem wniesionym w dniu 22 lipca 2014 r. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości gruntowej – części działki nr (...) o pow. 0,25 ara położonej w C., gmina Ś., dla której w tut. Sądzie prowadzona jest księga wieczysta nr (...), oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania – Gminy Ś., kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że formalnie, zgodnie z treścią księgi wieczystej, właścicielem działki nr (...) o pow. 0,03 ha, położonej w C. jest uczestnik. Jednakże w roku 1982 wnioskodawca objął w posiadanie samoistne nieruchomości gruntową – część ww. działki nr (...) o pow. 0,25 ara, przez co w odniesieniu do terminów zasiedzenia, według których dla posiadania w złej wierze termin wynosi 30 lat, wnioskodawca podniósł, że w myśl art. 172 Kc zasiedział własność ww. nieruchomości w roku 2012. Teren działki objęty wnioskiem oznaczony został na załączonej do wniosku mapie i przebiega wzdłuż granicy z działką nr (...), której właścicielem jest m.in. wnioskodawca. Wnioskodawca podniósł, że od roku 1982 posiada ww. nieruchomości nieprzerwanie oraz ponosi koszty związane z utrzymaniem tej części działki nr (...). Wnioskodawca wskazał, że wykonywał wobec zasiedzanej nieruchomości wszelkie czynności, jakie wykonuje właściciel, a zatem posiadał tzw. corpus. Odnosi się to zarówno do praw np. czerpanie korzyści, pobieranie pożytków oraz wiele innych, jak i do obowiązków tj. ponoszenia ciężarów oraz czynienia nakładów, w tym nakładów koniecznych w celu utrzymania niepogorszonej substancji nieruchomości, jak i inwestowania w nią poprzez wykonywanie remontów i adaptowanie jej do swoich potrzeb, co świadczy zdaniem wnioskodawcy o posiadaniu zamiaru władania zasiedzianą nieruchomością tj. tzw. animus. Wnioskodawca podniósł, że w związku z powyższym należy stwierdzić, że posiada ww. nieruchomości

nieprzerwanie i samoistnie od roku 1982 po chwilę obecną tj. okres przekraczający 30 lat, uzasadniający nabycie własności ww. nieruchomości nawet w złej wierze. Wszelkie prace mające na celu polepszenie stanu części ww. działki wnioskodawca wykonywał bez jakiegokolwiek zainteresowania ze strony właściciela działki –uczestnika. Wnioskodawca gdy odgradzał nieruchomość będącą przedmiotem wniosku nie spotkał się ze sprzeciwem nikogo ze strony uczestnika. Na nieruchomości będącą przedmiotem wniosku znajduje się część szamba wnioskodawcy.

Uczestnik Gmina Ś. wniósł o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu uczestnik przyznał, że jest właścicielem działki nr (...), której część stanowi nieruchomość będącą przedmiotem wniosku. Uczestnik twierdził, że wnioskodawca korzystał z tejże nieruchomości za zgodą wnioskodawcy od 31 lipca 1997 r., a zatem jako posiadacz zależny, w sposób określony przez uczestnika. Zdaniem uczestnika o tym, że w świadomości wnioskodawcy był on posiadaczem zależnym, wbrew twierdzeniom wniosku, przesądza także złożenie przez wnioskodawcę na ręce uczestnika podania o zawarcie umowy dzierżawy działki nr (...). Uczestnik wskazał, że nie wyraził zgody na zawarcie umowy dzierżawy i zażądał od wnioskodawcy, aby korzystał z działki nr (...) w sposób określony przez właściciela, a także aby usunął posadowione na działce będącej przedmiotem wniosku, bez zgody właściciela, urządzenia, w szczególności wezwał wnioskodawcę do usunięcia płotu, gdyż dalszemu zagospodarowaniu działki przez wnioskodawcę sprzeciwiła się społeczność lokalna. Natomiast od daty ostatniego pisma uczestnika kierowanego do wnioskodawcy, zajmuje on nieruchomość będącą przedmiotem wniosku w sposób wykraczający poza zgodę właściciela i bez innego tytułu prawnego. Zatem w niniejszej sprawie występuje sytuacja, kiedy wnioskodawca korzystał z działki nr (...) jako posiadacz zależny od roku 1997, a ewentualnym posiadaczem samoistnym mógłby się stać dopiero po dniu 31 lipca 2014 r. Ponadto uczestnik podniósł, że urządzenia posadowione na nieruchomości będącej przedmiotem wniosku takie jak donice z kwiatami, składany przenośny basen, mając charakter tymczasowy bądź sezonowy, a płot panelowy zamontowany przez wnioskodawcę, składa się z nietrwałych, lamelkowych elementów o niskiej jakości i wartości, a jego stan wskazuje że został zamontowany niedawno i jest nowy. Okoliczności te świadczą o korzystaniu z gruntu przez wnioskodawcę mającym charakter tymczasowy, bez zamiaru ponoszenia przez wnioskodawcę nakładów na nieruchomość będącą przedmiotem wniosku. Z tych powodów zdaniem wnioskodawcy nie upłynął jeszcze czas niezbędny do nabycia własności w drodze zasiedzenia w złej wierze, a nadto nie można mówić o posiadaniu samoistnym po stronie wnioskodawcy.

W ustosunkowaniu się do takiego stanowiska uczestnika wnioskodawca podniósł, że część działki objętej wnioskiem o zasiedzenie, nieprzerwanie do chwili obecnej była w posiadaniu kolejno:

- od 1964 r. do 1982 r. władał nią w sposób samoistny S. T. (1) (teść wnioskodawcy) , który był w tym czasie komendantem Ochotniczej Straży Pożarnej w C. i z racji sąsiedztwa swojej nieruchomości, z nieruchomością zabudowaną remizą strażacką – w sposób absolutnie samoistny i nieskrępowany posiadał tę część działki nr (...) objętej wnioskiem, która została następnie ogrodzona, użytkował ją na własne potrzeby i prowadzonego wówczas gospodarstwa rolnego, składował plony, okresowo garażował maszyny i sprzęt rolniczy, wykorzystywał działkę jako dojazd do swojej nieruchomości. Wnioskodawca podkreślił, że S. T. (1), a następnie wnioskodawca korzystali z części nieruchomości zabudowanej remizą strażacką (działka nr (...)), położonej z prawej strony budynku remizy;

- od 1982 r. do chwili obecnej nieruchomość posiada samoistnie wnioskodawca, który korzysta z niej w sposób nieskrępowany, zagroził ją płotem oraz bramą wjazdową, urządził na niej zieleń, zlokalizował częściowo na niej szambo. W roku 1982 S. T. (1) i E. T. sprzedali wnioskodawcy i jego małżonce działkę budowlaną nr (...) o pow. 4 ary, która została zabudowana budynkiem mieszkalnym. Wnioskodawca od początku traktował część działki nr (...) jako integralną część działki nr (...) nabytej od teścia, którą użytkował, a po zakończeniu budowy ogrodził nowym płotem. Natomiast część działki nr (...), położona z lewej strony remizy OSP użytkowana była przez C. K., ówczesnego sołtysa wsi i na tej części znajdował się sprzęt rolniczy stanowiący mienie wsi.

Wnioskodawca zaprzeczył twierdzeniu uczestnika, że z części działki nr (...), której dotyczył wniosek korzystał za zgodą uczestnika. Wnioskodawca wskazał, że pisma kierowane do Rady Sołeckiej i do uczestnika w roku 1997 dotyczyły wyłącznie części działki użytkowanej przez C. K., ówczesnego sołtysa wsi, z lewej strony remizy OSP i nie przerywają biegu zasiedzenia. Ta część działki była niezagospodarowana, zarośnięta, na której okresowo składowano

maszyny rolnicze. Ta część działki była i jest ogrodzona, posiada bramę wjazdową, co dawało wnioskodawcy możliwość dogodnego wjazdu ciągnikiem z przyczepami w okresie zniw. Pismo do Rady Sołeckiej dotyczyło tej części działki.

Wnioskodawca podniósł, że z chwilą wejścia w życie od dnia 1 października 1990 r. nowelizacji Kodeksu cywilnego każdy rok posiadania nieruchomości, w tym gminnej, podlega wliczeniu do biegu zasiedzenia, co w roku 2014 daje wnioskodawcy 24 lata. Tą samą nowelą ustawodawca dopuścił możliwość skrócenia okresu wymaganego do zasiedzenia nieruchomości o okresy przypadające przed wejściem w życie przepisu zmieniającego, co najwyżej jednak o połowę, czyli w niniejszej sprawie dopuszczalna granica zmniejszenia okresu zasiedzenia wynosi 15 lat, tj. połowę okresu 30 lat wymaganego aktualnie przez przepisy Kodeksu cywilnego do zasiedzenia nieruchomości w złej wierze.

W odpowiedzi na takie stanowisko wnioskodawcy uczestnik podtrzymał swoje stanowisko, wskazując, że twierdzenia jakoby po kupnie działki nr (...) samoistnie posiadał część działki nr (...) są nieprawdziwe, gdyż przed sprzedażą działka nr (...) została podzielona przy udziale uprawnionego geodety i co najmniej wtedy zostały wskazane wnioskodawcy granice poszczególnych działek. Nie może więc być mowy o nieznanomości granicy swojej działki przez wnioskodawcę i użytkownika działki nr (...) dobrej wierze. Po zaprzestaniu działalności Ochotniczej Straży Pożarnej działka remizy wraz ze znajdującym się na niej budynkiem była użytkowana przez miejscowych rolników w celu przechowywania na niej maszyn rolniczych, a budynek remizy był wtedy objeżdżany przez sporną część działki nr (...). Nie mógł zatem korzystać z tejże działki tylko wnioskodawca, bo z pewnością wywołałoby to protesty innych rolników. Nadto w 1996 r. na zebraniu rady sołeckiej została podjęta uchwała o nie sprzedawaniu działki nr (...) ze względu na spór sąsiedzki i podtrzymanie przeznaczenia spornej działki jako składu maszyn rolniczych. Co do zaś wykorzystywania działki p. T. na swoje potrzeby to wskazać należy, że sprzedaż części działki nr (...) pozbawiła go możliwości przejazdu dwiema przyczepami przez swoją posesję, i odtąd okresowo wykorzystywał dojazd przez działkę nr (...). Jeśli chodzi o konieczność dojazdu wnioskodawcy do własnej posesji przez działkę nr (...), to zdaniem uczestnika jest to okoliczność nieprawdziwa. Wnioskodawca stał się bowiem właścicielem całej posesji po p. T. i wyburzył część zabudowań utrudniających mu przejazd. Uczestnik podniósł, że obecnie sporna część działki nr (...) łączy niezabudowane części tejże działki znajdujące się przed i za byłą remizą i że działka ta jest niezbędna na potrzeby mieszkańców wspólnoty lokalnej, a działania wnioskodawcy są odbierane jako antyspołeczne.

Wnioskodawca w odpowiedzi podniósł, że zarzuty uczestnika są gołosłowne i nie poparte dowodami. Odnośnie twierdzenia uczestnika, że wnioskodawca miał dojazd do posesji bo wyburzył część zabudowań utrudniających mu przejazd, co może sugerować że mało to miejsce po nabyciu działki do teścia – S. T. (1) w latach osiemdziesiątych, wnioskodawca wyjaśnił, że dokonał rozbiórki budynku mieszkalnego jednorodzinne w 2012 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w C., gmina Ś., prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której jako właściciel wpisany jest uczestnik – Gmina Ś. i na nieruchomości tej znajduje się budynek dawnej remizy strażackiej Ochotniczej Straży Pożarnej w C..

(bezsporne, a nadto wynika to z: - odpisu księgi wieczystej nr (...) – k. 19-28)

Uczestnik Gmina Ś. została wpisana jako właściciel do ww. księgi wieczystej na podstawie swojego wniosku o założenie księgi wieczystej dla tej nieruchomości i w oparciu o prawomocną decyzję Wojewody (...) z 07.06.1991 r. o stwierdzeniu, że z dniem 27 maja 1990 r. nieruchomość ta stanowiąca dotąd mienie Skarbu Państwa i nie mająca dotąd urzędzonej księgi wieczystej stała się, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10.05.1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym w zw. z art. 5 tej ustawy, z mocy prawa nieodpłatnie własnością uczestnika.

Dowód: - wniosek uczestnika z 12.11.2008 r. wraz z odpisem decyzji Wojewody (...) z 07.06.1991 r. – k.1, 14 akt (...) w załączeniu akt

Do nieruchomości stanowiąca działkę nr (...) przylega, z prawej strony budynku remizy, nieruchomość nr (...) stanowiąca własność m.in. wnioskodawcy oraz działka nr (...). Z lewej strony budynku remizy działka nr (...) przylega bezpośrednio do drogi publicznej posiadając od strony tej drogi ogrodzenie z bramą wjazdową na teren tej działki.

Dowód: - mapa dla celów projektowych – koperta k. 8,

- wypis i wyrys z rejestru gruntów dla działek nr (...) – k.9,10

- dokumentacja zdjęciowa – k.53-58

Nieruchomość, której dotyczy wniosek, stanowiąca część działki gruntu nr (...) ma kształt trójkąta, stanowi zaprojektowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,0029 ha, przylega z jednej strony bezpośrednio do działki nr (...), a z drugiej strony do pozostałej części działki nr (...), stanowiącej zaprojektowaną działkę nr (...), na której znajduje się budynek dawnej remizy strażackiej.

Dowód: - opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii Z. T. z dnia 23.01.2015 r. wraz z mapą gruntów objętych wnioskiem w niniejszej sprawie, przyjętą do państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego w dniu 12.02.2015 r. – k. 69-70

Nieruchomość będąca przedmiotem wniosku jest utrzymywana przez wnioskodawcę w chwili obecnej jako teren rekreacyjny z pielęgnowanym trawnikiem; rosną tam krzewy ozdobne, kwiaty. Nieruchomość będąca przedmiotem wniosku jest zadbana, oraz stanowi w istocie jedną całość gospodarczą z działką nr (...) będąc razem z nią ogrodzona od pozostałych sąsiednich nieruchomości. Na nieruchomości będącej przedmiotem wniosku znajduje się część szamba wnioskodawcy oraz sezonowo – donice z kwiatami oraz składany basen. Ze względu na rekreacyjny charakter tej części działki wnioskodawca zamontował na wcześniejszym ogrodzeniu z siatki przęsła z lekkiego drewna na granicach posiadanej przez siebie części działki nr (...) osłaniające ten teren od widoku z zewnątrz.

Dowód: - dokumentacja zdjęciowa – k. 11-18

Przed 1982 r. nieruchomością stanowiącą działkę nr (...) władała Ochotnicza Straż Pożarnej w C., której komendantem był teść wnioskodawcy S. T. (1), który z racji sąsiedztwa swojej nieruchomości, stanowiącej wówczas działkę nr (...) z działką nr (...) zabudowaną remizą strażacką - korzystał z działki nr (...) użytkując ją m.in. na własne potrzeby i prowadzonego wówczas gospodarstwa rolnego, składował plony, okresowo garażował maszyny i sprzęt rolniczy, wykorzystywał działkę jako dojazd do swojej nieruchomości. w tym czasie teren tej działki wykorzystywali też jednak inni mieszkańcy wsi m.in. na składowanie maszyn i sprzętu rolniczego, a wzdłuż nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, po prawej stronie remizy najpierw rodzina K. P. (N.) a później sama K. P. uprawiała tam ogródek warzywny. W roku 1982 S. T. (1) i E. T. sprzedali wnioskodawcy i jego małżonce działkę budowlaną nr (...) o pow. 4 ary, wydzieloną z dotychczasowej działki nr (...). Wnioskodawca rozpoczął na działce nr (...) budowę budynku mieszkalnego, która była prowadzona w latach 1982-1983 r. i trwała około dwóch lat. Wnioskodawca w roku 1984 r. zamieszkał wraz z rodziną w tym budynku mieszkalnym umieszczając uprzednio, w ciągu lat 1982 - 1983, szambo przeznaczone dla swojego budynku mieszkalnego częściowo na działce nr (...), a częściowo na nieruchomości będącej przedmiotem wniosku. Od tego czasu wnioskodawca do chwili obecnej korzysta dla własnych celów z nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, znajdującej się po prawej stronie remizy i wzdłuż tego budynku, zagroził ją z lewej strony remizy bramą wjazdową, która służyła w czasie wyjazdów ciągnikiem i przyczepami z nieruchomości wnioskodawcy od tej strony, a z prawej strony remizy płotem z siatki od pozostałej części działki nr (...), usunął rosnące na jej terenie chwasty i krzaki, a w końcu, po zaprzestaniu wyjazdów przez nią maszynami rolniczymi, urządził na niej zieleń, która jest pielęgnowana i korzysta obecnie z niej razem z rodziną w celach rekreacyjnych. Natomiast część działki nr (...), położona z lewej strony remizy OSP użytkowana była przez C. K., ówczesnego sołtysa wsi i na tej części znajdował się sprzęt rolniczy stanowiący mienie innych rolników i przez ten teren wnioskodawca okazjonalnie przejeżdżał w czasie żniw jako wyjazd ze swojej posesji na drogę publiczną, ze względu na trudne ukształtowanie posesji wnioskodawcy względem dróg publicznych.

Dowód: - zeznania świadków: S. B., K. P., W. W., I. W., K. W. (1), J. P., A. P. – - nośnik zapisu – k. 114

- przesłuchanie wnioskodawcy – nośnik zapisu – k. 152

- dokumentacja zdjęciowa – k. 11-18, 53-58,

- zdjęcie – koperta k.149

-częściowo zeznania świadków: E. M., A. P. – nośnik zapisu - k. 114

Pismami z dnia 28.07.1997 r. wnioskodawca i jego żona zwrócili się do Rady Sołeckiej w C. oraz do Zarządu Gminy i Miasta Ś., w związku ze zbliżającym się zniwami o umożliwienie im okazjonalnych przejazdów w okresie zniw przez teren działki nr (...) znajdujący się po lewej stronie budynku remizy, gdyż spotykali się z przeszkodami w wykonywaniu tych przejazdów ze strony C. K.. Pismem z dnia 31.07.1997 r. Burmistrz Miasta i Gminy Ś. poinformował C. K. o zgodzie na przejazd przez teren działki nr (...), znajdujący się po lewej stronie remizy i polecił C. K. jako sołtysowi wsi udostępnienie tego terenu do przejazdu.

Dowód: - pisma z dnia 28.07.1997 r. – k. 38,39

- pismo Burmistrza Miasta i Gminy Ś. z dnia 31.07.1997 r. – k. 40

Pismem z dnia 18.06.2014 r. wnioskodawca zwrócił się z prośbą o wydzierżawienie części działki, którą użytkuje od 1984 r. Wnioskodawca wskazał w tym piśmie, że w latach 80-tych teren był niezagospodarowany, opuszczony, zarośnięty dziką roślinnością, a w chwili obecnej rosną tam krzewy ozdobne, kwiaty. Burmistrz Miasta i Gminy Ś. zwrócił się o opinię do Rady Sołeckiej wsi C. o opinię w tej sprawie. Sołtys wsi E. M. w imieniu Rady Sołeckiej poinformował o negatywnym zaopiniowaniu wniosku wnioskodawcy z uwagi na projekt zagospodarowania działki w ramach programu „Aktywni na ziemi (...)”. Pismem z dnia 31.07.2014 r. Burmistrz Miasta i Gminy Ś. poinformował, iż nie wyraża zgody na wydzierżawienie ww. terenu i wezwał wnioskodawcę do usunięcia wybudowanego płotu w terminie 7 dni.

Dowód: - pismo wnioskodawcy z 18.06.2014 r. – k.41,

- pismo Rady Sołeckiej z 15.07.2014 r. – k.43,

- pismo Burmistrza Miasta i Gminy Ś. z dnia 26.06.2014 r. i 31.07.2014 r. – k. 42, 44

Wnioskodawca dokonał rozbiórki budynku mieszkalnego jednorodzinnego, posadowionego na działce nr (...), a posiadanego w przeszłości przez S. T. (1), w 2012 r.

Dowód: - decyzja Starosty (...) z dnia 13.02.2012 r. – k.66

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek podlegał uwzględnieniu.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka K. W. (2) w części, w jakiej świadek zeznał, iż wnioskodawca wystąpił około roku 1996 o wykup nieruchomości będącej przedmiotem wniosku oraz że dopiero wówczas wnioskodawca odgrodził teren tej nieruchomości od pozostałej części działki nr (...), oraz że wywołało to szereg negatywnych opinii i niezadowolonia wśród okolicznych rolników, którzy mieli pisać pisma do Burmistrza Ś. w tej sprawie, gdyż zeznania były sprzeczne nie tylko z zeznaniami samego wnioskodawcy, lecz również z zeznaniami pozostałych przesłuchanych w sprawie świadków (w tym niespokrewnionych z wnioskodawcą i zupełnie nie zainteresowanych w sprawie) oraz nie znalazły potwierdzenia w pozostałym zebranych w sprawie materiale dowodowym; w szczególności nie ujawniło się, by takie pisma w ogóle zaistniały; zauważyć należy że pisma, o których mówił świadek, miały powstać w nie tak odległej znów przeszłości i z tych czasów zachowały się inne pisma lub ich

kopie, przedłożone przez uczestnika przy odpowiedzi na wniosek; trudno zatem przyjąć, że pisma takie (lub ich kopie) nie zachowały się tylko z powodu upływu czasu. Jeszcze mniej wiarygodne są zeznania świadka E. M. w zakresie stwierdzenia kiedy wnioskodawca zagroził teren nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, gdyż świadek ten zeznał, że było to „jakieś 8 lat temu, może trochę więcej”, a więc zeznania te w tym zakresie nie są zbieżne nawet z zeznaniami świadka K. W. (2).

Przechodząc do wskazania podstawy prawnej postanowienia, wskazać należy, że zgodnie z art.172§ 1 i 2 Kodeksu cywilnego (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; po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zgodnie z art. 175 Kc do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczenia.

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

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

Zgodnie też z art. 610 § 1 Kpc do orzeczenia zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku. W związku z tym, na podstawie stosowanych odpowiednio przepisów art. 670 Kpc i art. 677 § 1 Kpc sąd bada z urzędu, na rzecz kogo nastąpiło zasiedzenie i stwierdza nabycie własności przez zasiedzenie na rzecz osoby (osób), która spełniła przesłanki ustawowe do zasiedzenia. Sąd nie jest zatem związany treścią wniosku o zasiedzenie i jest obowiązany badać z urzędu na czyją rzecz i kiedy nastąpiło nabycie własności przez zasiedzenie, zgodnie bowiem z § 135 Rozporządzenia MS z 25.06.2015 r.- Regulamin urzędowania sądów powszechnych w postanowieniu stwierdzającym zasiedzenie własności nieruchomości lub służebności gruntowej należy wskazać również datę zasiedzenia.

W ocenie Sądu nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości będącej przedmiotem wniosku nastąpiło na rzecz wnioskodawcy, aczkolwiek nie z rokiem 2012, sugerowanym we wniosku. Spełniony został bowiem warunek samoistności posiadania nieruchomości będącej przedmiotem wniosku. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego nieruchomość będąca przedmiotem wniosku znajdowała się w samoistnym posiadaniu wnioskodawcy nie od 1982 r., jak twierdził we wniosku wnioskodawca. W 1982 wnioskodawca bowiem dopiero otrzymał własność sąsiadującej z tą nieruchomością działki nr (...) i rozpoczął budowę domu jednorodzinnego na tej drugiej nieruchomości, natomiast za pierwszy ustalony i dający się zauważyć na zewnątrz objaw korzystania przez wnioskodawcę z nieruchomości będącej przedmiotem wniosku należy uznać posadowienie na niej szamba, co miało miejsce w bliżej nieokreślonym okresie w ciągu lat 1982-1983, a następnie ogrodzenie tej nieruchomości przez wnioskodawcę ogrodzeniem z siatki. Z tego względu należało przyjąć, że posiadanie samoistne nieruchomości będącej przedmiotem wniosku rozpoczęło się bez żadnej wątpliwości dopiero z końcem roku 1983 i było kontynuowane w dalszych latach poprzez takie zachowania wnioskodawcy jak uporządkowanie terenu tej nieruchomości przez wnioskodawcę, usunięciu rosnących na jej terenie chwastów i krzaków, wykonywaniu przejazdów po tej nieruchomości z lewej strony remizy przez postawioną w tym celu przez wnioskodawcę bramę, a w końcu, po zaprzestaniu wyjazdów przez nią maszynami rolniczymi, urządzeniu i pielęgnowaniu na tej nieruchomości przez wnioskodawcę zieleni, i korzystaniu obecnie z niej razem z rodziną w celach rekreacyjnych. Za samoistnym charakterem posiadania przez wnioskodawcę przemawia też domniemanie samoistności posiadania (art. 339 Kc), którego uczestnik nie zdołał obalić. Uczestnik nie wykazał bowiem w ocenie Sądu, że wnioskodawca posiadał ww. nieruchomość jako posiadacz zależny. Wbrew przekonaniu uczestnika nie świadczy o tym treść podania z dnia 31 lipca 1997 w sprawie umożliwienia przejazdu, gdyż jak wynika z ustalonego stanu faktycznego podanie to nie dotyczy nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, ale dalszej części działki nr (...), znajdującej się po lewej stronie remizy, już za bramą wyjazdową z nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, na teren działki nr (...), z którego faktycznie korzystał ówczesny sołtys wsi C. C. K. i kierowana przez niego rada sołecka tej wsi. Natomiast podanie z 18.06.2014 r. o wydzierżawienie nieruchomości będącej przedmiotem wniosku zostało złożone już po upływie okresu niezbędnego do stwierdzenia nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, a więc nawet gdyby przyjąć, że mogło to świadczyć o przekształceniu posiadania samoistnego w posiadanie zależne, to z uwagi na upływ ww. okresu, nie mogło to mieć wpływu na powstanie skutku nabycia własności przez zasiedzenie, następującego z mocy samego prawa. Samo złożenie tego podania nie może zresztą w ocenie Sądu stanowić skutecznego wyrazu przekształcenia posiadania samoistnego w posiadanie zależne, skoro uprzednio wnioskodawca wykonywał wszelkie, widoczne dla otoczenia, atrybuty właścicielskie wobec nieruchomości będącej przedmiotem wniosku. Fakt objeżdżania przez rolników remizy maszynami rolniczymi po tym, jak nieruchomość będąca przedmiotem wniosku objął w posiadanie wnioskodawca, nie został przez uczestnika wykazany. Nadto z ustalonego stanu faktycznego wynika, że wzdłuż nieruchomości będącej przedmiotem wniosku urządzony był przez wiele lat ogród warzywny, z której korzystała rodzina N., a więc fakt objeżdżania remizy tamtędy ciągnikami i innymi maszynami rolniczymi jest dalece wątpliwy. Fakt podjęcia przez radę sołecką C. uchwały o niesprzedawaniu nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) nie został przez uczestnika wykazany, to samo należy stwierdzić odnośnie twierdzenia uczestnika, że sprzedaż na rzecz wnioskodawcy działki nr (...) pozbawiła sprzedającego – S. T. (1) odpowiedniego dojazdu do pozostałej mu nieruchomości, przez co S. T. miał być zmuszony do korzystania z przejazdów przez nieruchomość będącą przedmiotem wniosku. Nie może też mieć decydującego znaczenia, że wnioskodawca nie uiszczał podatku od tej nieruchomości, gdyż kryterium opłacania podatku od nieruchomości ma charakter pomocniczy i brak uiszczenia tego podatku sam w sobie – w oderwaniu od innych faktów wskazujących na właścicielski charakter posiadania danej nieruchomości - nie może stanowić wyłącznej podstawy do oceny braku samoistności posiadania nieruchomości. Kryterium to może mieć w ocenie Sądu znaczenie jedynie w sytuacjach dalece bardziej wątpliwych co do charakteru posiadania niż w niniejszej sprawie.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika też, że posiadanie przez wnioskodawcę nieruchomości będącej przedmiotem wniosku było przy tym nieprzerwane, za czym przemawia też domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 Kc), którego nie zdołał w ocenie Sądu obalić uczestnik.

W ocenie Sądu spełniony został również warunek upływu określonego ustawą czasu samoistnego posiadania nieruchomości będącej przedmiotem wniosku. Z ustalonego stanu faktycznego wynika w sposób nie budzący

wątpliwości, że wnioskodawca wszedł w posiadanie tej nieruchomości w złej wierze, bowiem wiadomym mu było, że nieruchomość ta nie stanowi jego własności, stanowiąc mienie pozostające w szeroko rozumianym zarządzie ochotniczej straży pożarnej w C., a formalnie stanowiąc własność Skarbu Państwa, a następnie Gminy Ś.. Wbrew bowiem przekonaniu uczestnika, wnioskodawca nie twierdził że przebieg granicy jego działki nr (...) i nieruchomości będącej przedmiotem wniosku był mu nieznan. Dlatego warunkiem nabycia własności przez zasiedzenie było posiadanie samoistne nieruchomości zabudowanej tymi pomieszczeniami przez okres co najmniej 20 lat, gdyby termin ten upłynął przed 1 października 1990 r., lub przez okres co najmniej 30 lat, gdyby termin ten upływał po tej dacie (art. 9 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny tzw. noweli lipcowej).

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego wnioskodawca wszedł w posiadanie nieruchomości będącej przedmiotem wniosku najpóźniej z końcem 1983 r. Z uwagi zatem na obowiązywanie w tym czasie art. 177 Kc wyłączającego możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości państwowych, należy przyjąć, że termin zasiedzenia, zgodnie z art. 10 ww. tzw. noweli lipcowej, zaczął biec z chwilą utraty przez nieruchomość będącą przedmiotem wniosku charakteru nieruchomości państwowej, tj. z dniem 27 maja 1990 r., kiedy to z mocy prawa nieruchomość będąca przedmiotem wniosku stała się własnością Gminy Ś.. Do zasiedzenia nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, którego bieg zaczął się w dniu 27 maja 1990 r. należało zatem przyjąć konieczność upływu trzydziestoletniego terminu posiadania, określony w art. 172 § 2 Kc w brzmieniu nadanym przez ww. nowelę lipcową, zgodnie z art. 9 tej ustawy, według którego do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie tej ustawy (1.10.1990 r.), stosuje się od tej chwili przepisy tej ustawy; dotyczyło to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Jednakże zgodnie z art. 10 ww. ustawy, jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości (a zgodnie z uchylonym z dniem 1 października 1990 r. przepisem art. 177 Kc przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosowało się, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności państwowej), a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Przepis ten ma zastosowanie w niniejszej sprawie, mimo że nieruchomość będąca przedmiotem wniosku przestała być własnością państwową przed 1 października 1990 r. tj. z dniem 27 maja 1990 r., gdyż zgodnie z zasługującymi na aprobatę poglądami wyrażonymi w orzecznictwie sądowym (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29.06.2012 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 614/11, LEX 1232457 i cytowane tam inne orzeczenia SN), bieg zasiedzenia nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym, rozpoczyna się od tego dnia, przy czym - zgodnie z art. 10 ustawy z 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny - ulega on skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową. Zatem 30-letni termin biegu zasiedzenia działki nr (...) ulegał zatem skróceniu o okres od końca roku 1983, gdyż przez nie mniej niż taki właśnie okres nieruchomość ta stanowiła własność państwową przed 27 maja 1990 r., a jednocześnie w tym czasie – jak już wyżej wskazano - posiadanie tej działki przez wnioskodawcę miało charakter samoistny. Nie ma przy tym zastosowania doliczenie na zasadzie art. 176 Kc czasu ewentualnego władania działką nr (...) (a więc również nieruchomości będącej przedmiotem wniosku) przez S. T. (1), albowiem jak wynika z ustalonego stanu faktycznego jego władanie tą działką wykonywane było w ramach sprawowanej funkcji komendanta ochotniczej straży pożarnej, a więc miało charakter zbliżony bardziej do dzierżenia (art. 338 Kc) niż do posiadania.

Z tych względów w ocenie Sądu należy stwierdzić, że nabycie własności przez zasiedzenie nieruchomości będącej przedmiotem wniosku nastąpiło na rzecz wnioskodawcy z dniem 01 stycznia 2014 r. tj. z pierwszym dniem po upływie wymaganego ustawą terminu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 par. 2 Kpc nakładając na uczestnika Gminę Ś. obowiązek zwrotu celowych kosztów dochodzenia praw przez wnioskodawcę z uwagi na to, że interesy wnioskodawcy i uczestnika były ze sobą sprzeczne, a wniosek został uwzględniony. Na kwotę 6.248,24 zł zasądzoną na rzecz wnioskodawcy tytułem zwrotu kosztów postępowania składa się opłata za wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w kwocie 2000 zł (art. 40 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), opłata za czynności radcy prawnego reprezentującego wnioskodawcę w kwocie 600 zł (par. 7 pkt 1 Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia

przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu), kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnikowi wnioskodawcy pełnomocnictwa, oraz łączna kwota 3.631,24 zł tytułem wydatków w toku postępowania na koszty opinii biegłego Z. T., sfinansowana z zaliczek uiszczonych przez wnioskodawcę. Nadto na podstawie ww. art. 520 § 2 Kpc oraz na podstawie art. 83 ust.2 ustawy z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd orzekł w pkt IV postanowienia o obowiązku zwrotu przez uczestnika wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w kwocie 86,26 zł tytułem zwrotu utraconego zarobku oraz kosztów podróży świadek K. P..

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w sentencji.