

## UZASADNIENIE

### **postanowienia z dnia 18 czerwca 2019 roku.**

Wnioskodawca S. M., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, w ostatecznie sprecyzowanym wniosku domagał się stwierdzenia, iż nabył w drodze zasiedzenia wraz z żoną J. M. (1), na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej własność nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 0,0393 ha, powstałą z podziału działki (...), objętej kw nr (...) położonej w Nawojowej – na dzień 22 października 2002 roku (k. 505, nagranie z dnia 11.06.2019 r. 00:17:54).

W uzasadnieniu wniosku wskazał, iż działka (...) jest własnością hipoteczną H. Z., której spadkobiercami są uczestnicy, jednakże w wypisie rejestru gruntów dla działki (...) ujawnieni są wnioskodawca i jego żona J. M. (1). Wnioskodawca objął w samoistne posiadanie gospodarstwo po ojcu J. M. (2) po jego śmierci w marcu 1968 roku. W skład gospodarstwa wchodziła również wnioskowana do zasiedzenia część działki (...) (tj. działka (...)) – wnioskodawca nieprzerwanie użytkuje ją od tamtego czasu, a od 1972 roku wraz z żoną J. M. (1), wypasa tam krowy, karczuje krzewy, kosi trawę, od 1981 roku opłaca również podatek.

Postanowieniem z dnia 27 grudnia 2018 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (k. 468).

Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2019 roku Sąd podjął postępowanie zawieszony i wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników J. P. (1) i R. P. (k. 524).

Uczestnicy nie sprzeciwili się ostatecznie wnioskowi w jego sprecyzowanym kształcie (nagranie z dnia 11.06.2019 r. 00:24:15).

### **Stan faktyczny w niniejszej sprawie przedstawia się następująco:**

Księga wieczysta nr (...) obejmuje działkę nr (...) o pow. 0,0924 ha, położoną w Nawojowej powstałą z pgr (...) objętej tą samą księgą wieczystą. Jako właściciele hipoteczni tej działki figurują J. S. (1), syn W. i E., G. S., córka M. i R. – po 12/56 części, H. Z., córka M. i R. – w 4/56 części, S. N., córka M. i R., H. Z., córka M. i R., W. J., syn M. i R., A. J., syn M. i R., G. S., córka M. i R., M. T., córka M. i R. - po 3/56 części i S. J., córka M. i R. – w 10/56 części. Podstawą wpisów są umowa darowizny z 28 października 1953 roku, postanowienie Sądu Powiatowego w N. w sprawie Ns II 315/53 z dnia 19 października 1953 roku, umowa darowizny Rep. A nr (...)z 23 października 1961 roku.

**Dowód:** /odpis KW nr (...) k. 7-8, 27, dokumenty znajdujące się w aktach Ns 351/14/.

Działka (...), która była objęta Aktem Własności Ziemi nr (...) z dnia 2 listopada 1981 roku wydanym na rzecz H. Z., z domu J. została objęta kw nr (...). Jak jednak wynika z protokołu ustalenia stanu władania gruntami dla celów sporządzenia operatu ewidencji gruntów z 1977 roku działka nr (...) nie pozostawała w tym czasie w faktycznym władaniu H. Z., co potwierdził jej mąż A. Z. w treści protokołu, ale była w posiadaniu wnioskodawcy S. M. i jego żony J. M. (1). Wnioskodawca przejął gospodarstwo po śmierci ojca J. M. (2) w 1968 roku, zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami pomiędzy członkami rodziny. W dniu 21 października 1972 roku wnioskodawca ożenił się z J. M. (1), z którą od tego czasu razem użytkowali nieruchomość, w tym część działki nr (...) przylegającą do działki (...). Wykorzystywali ją jako pastwisko, na którym paśli bydło, wnioskodawca wycinał rosnące tam krzewy, chaszczce. Granica z działką nr (...) była widoczna w latach 70-tych (podkreślona kanałem), w późniejszym czasie zatarła się, w terenie nie było i nie ma obecnie jakiegokolwiek wydzielenia pomiędzy działką nr (...) i działką (...). Obecnie stanowią jednolitą całość i są użytkowane jako łąka (pastwisko).

Na fragmencie działki nr (...) (oznaczonym przez biegłego jako działka nr (...)) znajduje się natomiast potok, który wyznaczał w terenie granicę posiadania wnioskodawcy – za potokiem działka była wykorzystywana przez rodzinę Z.,

którzy również paśli tam krowy. W zakresie pomiędzy potokiem a działką nr (...) nikt nie kwestionował posiadania wnioskodawcy i jego rodziny.

Przez zachodni fragment działki (...) (oznaczony na mapie biegłego jako działka nr (...)) co najmniej od 70-tych lat ub. wieku biegnie droga, która była i jest użytkowana przez okolicznych mieszkańców – obecnie jest to droga asfaltowa, przy czym prace przy jej urządzeniu wykonywał zarówno wnioskodawca, jak i właściciele nieruchomości przylegających do drogi, były one nadto uzgadniane w H. Z..

**Dowód:** /kopia AWZ nr (...)k. 19, postanowienie o sprostowaniu k. 20, odpis kw (...) k. 11, odpis skrócony aktu zgonu J. M. (2) k. 13, zaświadczenie Wójta Gminy N. k. 14, dokumentacja z założenia operatu ewidencji gruntów dla obr. Nawojowa k. 170-188, protokół oględzin z dnia 12.12.2016 r. k. 236-237, (odpis k. 238-239), zeznania świadków H. M. – nagranie z dnia 17.05.2016 r. 00:51:59-00:59:31, K. H. – nagranie z dnia 17.05.2016 r. 01:00:25-01:08:28, J. S. (2) – nagranie z dnia 17.05.2016 r. 01:09:39-01:18:00, B. P. – nagranie z dnia 25.10.2016 r. 00:11:11-00:24:45, S. P. – nagranie z dnia 25.10.2016 r. 00:26:42-00:40:16, T. Z. – nagranie z dnia 25.10.2016 r. 00:41:47-00:49:44, I. S. – nagranie z dnia 25.10.2016 r. 00:50:02-01:01:42, M. H. – nagranie z dnia 25.10.2016 r. 01:02:08-01:04:56, A. T. – nagranie z dnia 25.10.2016 r. 01:08:03-01:20:13, zeznania wnioskodawcy – nagranie z dnia 17.05.2016 r. 00:19:32-00:33:32 i z dnia 11.06.2019 r. 00:07:54-00:17:54, zeznania uczestnika F. T. – nagranie z dnia 17.05.2016 r. (...):47, zeznania uczestnika F. Z. – nagranie z dnia 17.05.2016 r. 00:39:53-00:47:12, zeznania uczestniczki M. A. – nagranie z dnia 17.05.2016 r.00:48:51/.

Działka nr (...) od 1976 roku jest użytkowana jako pastwisko, zmieniające swoją powierzchnię w poszczególnych latach wskutek ekspansji drzew. W okolicy potoku była ona zadrzewiona, mimo to jednoznacznie w przeciągu tych lat była widoczna zachodnia granica opierająca się o drogę konieczną, prowadzącą do działek nr (...) i dalej. Droga ta zaczęła się pojawiać na gruncie od 1997 roku – w kolejnych latach została urządzona. Po stronie południowej widoczny był już w latach 70-tych (zdjęcie z 1976 roku) szlak drogi gruntowej, prowadzącej do zabudowań na działce (...). Po stronie wschodniej widoczny był mały potok.

**Dowód:** /opinia z zakresu fotogrametrii k. 263-295/.

Działka ewid. nr (...) o pow. 0,0924 ha, która powstała z pgr (...) o pow. 0,0893 ha obj. kw (...), dzieli się obecnie na nowe działki: działkę ewid. nr (...) o pow. 0,0398 ha, działkę ewid. nr (...) o pow. 0,0133 ha i działkę ewid. (...) opow. 0,0393 ha. Oznaczenie działka ewid. nr (...) anuluje się.

**Dowód:** /wykaz synchronizacyjny dla działki nr (...) k. 513, opinia biegłego J. P. (2) z dnia 29.11.2018 r. z klauzulą z dnia 13.02.2019 roku k. 515/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody w postaci: zeznań powołanych świadków, zeznań wnioskodawcy i uczestników, opinii biegłych oraz dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy i aktach spraw dołączonych.

Sąd dał co do zasady wiarę zeznaniom wnioskodawcy, a także korelującym z nimi zeznaniom uczestników i przesłuchanych świadków, jako że są one zgodne w zakresie twierdzeń dotyczących okresu, w jakim wnioskodawca objął nieruchomość w posiadanie, sposobu i zakresu jej użytkowania, braku roszczeń ze strony uczestników (ich poprzedników prawnych), decyzyjności w sprawach sposobu zagospodarowania. Twierdzenia wnioskodawcy w zakresie władania częścią działki oznaczoną przez biegłego geodetę jako działka (...) zostały potwierdzone ostatecznie przez uczestników i świadków, korelują z nimi nadto wnioski wynikające z opinii biegłego K. oraz dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy.

Opinie biegłych nie były kwestionowane przez strony, są one rzetelne, jasne i pełne, stały się więc podstawą ustaleń faktycznych w sprawie.

**Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek w swym ostatecznym kształcie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Z kolei z § 2 tego przepisu stanowi, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Od 1.01.1965 r. tj. od daty wejścia w życie Kodeksu Cywilnego do dnia wejścia w życie noweli wprowadzonej ustawą z 28.07.1990 r. (Dz. U. nr 55, poz.321) tj. do 1.10.1990 r. okres wymagany do zasiedzenia wynosił odpowiednio 10 i 20 lat, w zależności od dobrej lub złej wiary. Art. 9 ustawy z 28.07.1990 r. stanowi jednak, iż do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy, dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Terminy będą zatem odpowiednio dwudziesto- i trzydziestoletni.

Co do przesłanek zasiedzenia podnieść należy, iż posiadanie nieruchomości przemawiające za zasiedzeniem musi być nieprzerwane i samoistne. Jednocześnie na korzyść posiadacza przemawia domniemanie ciągłości jego posiadania (art. 340 k.c.), oraz domniemanie, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.). Zaprzeczenie tych okoliczności jest możliwe, a dowód obciąża stronę przeciwną, która tak twierdzi.

Co istotne faktyczne władztwo nad nieruchomością wówczas ma cechy posiadania samoistnego, kiedy posiadacz postępuje z nią w taki sposób, jakby była ona rzeczywiście jego własnością, czyli wykonuje w stosunku do niej czynności, które polegają na normalnym korzystaniu z tej rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem. Istotne jest, aby akty posiadania były wykonywane w taki sposób, aby dla otoczenia było jasne, że dana osoba traktuje konkretną nieruchomość jak swoją własność.

W niniejszej sprawie żądanie wniosku było kilkakrotnie modyfikowane – początkowo wnioskodawca wnosił o uwłaszczenie w zakresie działki nr (...) na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku, następnie domagał się zasiedzenia tejże działki, ostatecznie jednak – po sporządzeniu opinii geodezyjnej - ograniczył wniosek do wydzielonej z tej nieruchomości działki oznaczonej nr (...). Wnioskodawca był w toku postępowania reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, a sąd był związany ostatecznym kształtem wniosku w konsekwencji czego nie orzekł, co do pozostałych wydzielonych z podziału działek, tj. działki nr (...) obejmującej drogę i działki nr (...) po której przebiega potok.

Odnosnie działki nr (...) wnioskowanej ostatecznie do zasiedzenia zostało natomiast ustalone, że w 1968 roku wnioskodawca S. M. objął ją w posiadanie wraz z gospodarstwem przekazanym mu przez ojca J. M. (2). Wnioskodawca początkowo posiadał tę nieruchomość sam (inni członkowie rodziny nie rościli pretensji do niej, honorując wolę ojca), a od 1972 roku wraz z żoną J. M. (1). Bieg zasiedzenia na rzecz wnioskodawcy rozpoczął się więc wcześniej, niż na rzecz obojga małżonków – jednakże nie budzi wątpliwości, iż oboje małżonkowie byli od dnia zawarcia małżeństwa samoistnymi posiadaczami tej części działki (...) i wspólnie wykonywali jej posiadanie. Wnioskodawca wraz z żoną gospodarowali na tej nieruchomości, kosili tam trawę, zbierali siano, wypasali bydło a w razie potrzeby porządkowali działkę, ścinając chaszczki i krzewy. W tym zakresie – tj. do granicy wyznaczonej przez potok, nie było kwestionowane ich posiadanie, byli uważani za właścicieli przez osoby trzecie, również uczestnicy a wcześniej ich poprzednicy prawni nie występowali w stosunku do wnioskodawcy z żadnymi roszczeniami, w szczególności z powództwem windykacyjnym w tym zakresie. Wnioskodawca i jego żona nie doznawali zatem żadnych przeszkód w użytkowaniu tej części nieruchomości stanowiącej jednolite pastwisko (całość gospodarczą) z działką nr (...). Taki stan posiadania potwierdza pośrednio analiza zdjęć satelitarnych dokonana przez biegłego specjalistę, z której wynika, iż granica pomiędzy tymi dwiema działkami w terenie od wielu lat nie jest zaznaczona (tożsamy wniosek płynie z oględzin sądowych tych nieruchomości).

W ocenie Sądu nie budzi zatem żadnych wątpliwości, iż wnioskodawca wraz z żoną już od początku małżeństwa byli gospodarzami na tej nieruchomości, a ich posiadanie miało cechy posiadania samoistnego i było nieprzerwane. Dodatkowo na ich korzyść świadczy okoliczność, iż od 1981 roku opłacali podatek rolny od tej działki. Co prawda sam fakt opłacania należności publicznoprawnych, potwierdzony w Zaświadczeniu Wójta, nie stanowiłby

o samoistności ich posiadania, jednakże w powiązaniu z pozostałymi okolicznościami prowadzi do wniosku, iż posiadanie wnioskodawcy i jego żony w tym zakresie nie było kwestionowane. Z tych względów należy stwierdzić, iż S. i J. M. (1) w sposób wyraźny zmanifestowali swoje samoistne posiadanie w zakresie wydzielonej obecnie działki nr (...).

Odnosząc się w tym miejscu do kwestii na czyją rzecz ma nastąpić zasiedzenie, Sąd miał na uwadze, iż w przypadku posiadania nieruchomości przez osoby pozostające w reżimie małżeńskiej wspólności ustawowej małżeńskiej wymagane jest każdorazowo rozstrzygnięcie, czy posiadanie samoistne wykazał tylko jeden z małżonków czy łącznie oboje, bowiem sam fakt powstania lub istnienia ustawowej wspólności małżeńskiej nie stanowi o samoistności posiadania z racji takiego przymiotu drugiego małżonka (por. postanowienie SN z dnia 10 marca 2016 roku III CSK 186/15). W przedmiotowej sprawie wnioskodawca domagał się zasiedzenia na rzecz swoją i żony – postępowanie dowodowe wykazało, iż władanie na przedmiocie zasiedzenia wykonywali oni wspólnie, mimo iż to wnioskodawca jeszcze przed zawarciem małżeństwa otrzymał nieruchomość od ojca. Z tych powodów należało stwierdzić zasiedzenie na rzecz obojga małżonków na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Nie budzi przy tym wątpliwości, iż wnioskodawca i jego żona byli posiadaczami w złej wierze - zdawali sobie bowiem w pełni sprawę, że jest to własność innych osób. Stąd przyjmując, iż przedmiotową nieruchomość małżonkowie posiadali samoistnie wspólnie od 21 października 1972 roku należało przyjąć, iż termin zasiedzenia rozpoczął się z tym dniem i upłynął w dniu 21 października 2002 roku. Tak obliczonego terminu zasiedzenia nie przerwały żadne okoliczności. W tym zakresie Sąd był związany domniemaniem prawnym, a uczestnicy postępowania przeciwnych okoliczności nie wykazali. W konsekwencji z dniem 22 października 2002 roku nabyli oni własność działki (...) przez zasiedzenie.

W tym miejscu należy podkreślić, iż wniosek ostatecznie nie obejmował działek nr (...) dlatego Sąd nie odnosił się do tej kwestii w orzeczeniu, w szczególności nie orzekł w zakresie własności działki drogowej. Na rozprawie w dniu 11 czerwca 2019 roku wnioskodawca również wyraźnie podał, iż w tym postępowaniu nie domaga się zasiedzenia tej drogi (00:07:54). Na marginesie jednak należy wskazać, iż z dowodów zgromadzonych w sprawie, w tym zeznań samego wnioskodawcy wynika, iż droga biegnąca po działce nr (...) była użytkowana przez wiele osób - mających zabudowania wzdłuż tej drogi mieszkańców okolicznych działek.

Mając powyższe na uwadze Sąd w pkt I postanowienia uwidoczniał podział działki nr (...) na trzy nowe działki, zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez geodetę J. P. (2) w dniu 29 listopada 2018 roku wpisanym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...) w dniu 13 lutego 2019 roku pod nr P.1210.2019.933, zaś w pkt II postanowienia stwierdził, iż S. M. i J. M. (1) nabyli na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej – z mocy prawa przez zasiedzenie - z dniem 22 października 2002 roku, własność działki ewid. nr (...) o pow. 0,0393 ha szczegółowo opisanej w pkt I.

W pkt III Sąd nakazał ściągnąć solidarnie od wnioskodawcy i uczestniczki J. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1 954,67 zł, tytułem części wydatków (1/3) wyłożonych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa na poczet wynagrodzenia biegłego geodety (k. 564). Koszty te wyniosły 5 864,01 zł, wnioskodawca ostatecznie zmodyfikował wniosek domagając się zasiedzenia nie całej działki (...) (czy też powstałych z niej działek) ale jednej z trzech wydzielonych działek, zatem niejako podtrzymał wniosek w 1/3 części. Co istotne wnioskodawca był inicjatorem tego postępowania, nadto wraz z uczestniczką są osobami głównie zainteresowanymi w sprawie, gdyż w wyniku tego postępowania to oni otrzymali przysporzenie majątkowe, winni zatem co do zasady ponieść wydatki w całości (art. 520 § 2 k.p.c.). Mając jednakże na uwadze ograniczenie wniosku (o czym mowa powyżej) Sąd uznał, iż zasadnym będzie obciążenie wnioskodawcy i uczestniczki tylko częścią tych wydatków odpowiadającą uzyskanej korzyści.

W pozostałym zakresie (tj. co do pozostałych kosztów wynagrodzenia biegłego geodety oraz wynagrodzenia biegłego K.) Sąd kosztami obciążył Skarb Państwa.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, iż nie ma podstaw do odstąpienia od ogólnej reguły w tym zakresie.

# ZARZĄDZENIE

1/ (...)

2/ (...)

3/ (...)

(...)