

Sygn. akt II Ns 1778/16

POSTANOWIENIE

Dnia 8 marca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: SSR A. M.

Protokolant: staż. W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku S. K. i M. K. (1)

z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. stwierdzić, że S. K., syn Z. i H. oraz M. K. (2) z domu P., córka J. i M., nabyli przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2017 roku, prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka numer (...), w obrębie (...), o powierzchni 0,0966 ha, opisanej i oznaczonej na mapie do celów prawnych zarejestrowanej w dniu 28 kwietnia 2017 roku, za numerem 547, do wspólności ustawowej;
2. ustalić, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ns 1778/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 27 czerwca 2016 roku S. K. i M. K. (1), wnieśli o stwierdzenie, że nabyli z dniem 23 września 2015 roku w drodze zasiedzenia prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działki gruntu numer (...) o powierzchni o, (...) na, dla której nie jest urządzona księga wieczysta (wniosek z uzasadnieniem k. 2-3v).

Postanowieniem z dnia 21 września 2017 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Ł. (postanowienie k. 77).

W odpowiedzi na wniosek uczestnik Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. pozostawił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia do uznania Sądu, zaś w przypadku ustalenia, iż wnioskodawcy nie nabyli przez zasiedzenie własności nieruchomości przy ulicy (...), wniósł o stwierdzenie, że M. B. z dniem 1 stycznia 1985 roku nabył przedmiotową nieruchomość przez zasiedzenie (odpowiedź na wniosek k. 82-83).

W piśmie z dnia 28 lutego 2018 roku pełnomocnik uczestnika cofnął wniosek dotyczący stwierdzenia zasiedzenia objętej wnioskiem nieruchomości na rzecz M. B. (pismo k. 100).

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość o powierzchni 0,0966 ha, położona w Ł. przy ulicy (...), dla której nie jest urządzona księga wieczysta, stanowi działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...). Działka ta odpowiada dawnej działce numer (...) położonej w (...) w obrębie numer 122 z poprzedniej ewidencji (wypis z kartoteki budynków k. 12-14, wypis z rejestru gruntów k. 9, mapa koperta k. 66, zaświadczenie k.86).

Na dzień 10 czerwca 1962 roku współwłaścicielami nieruchomości byli M. B. oraz R. B. po 1/2 części. W 1975 roku M. B. był jedynym właścicielem nieruchomości. W wypisie z ewidencji gruntów z dnia 18 stycznia 2016 roku wpisany jest jako władający nieruchomością M. B. (wypis z rejestru gruntów k. 9, zaświadczenie k. 86).

S. K. wiosną 1980 roku zamieszkał na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), gdzie wynajmował od M. B. połowę domu. W drugiej połowie nieruchomości do śmierci mieszkał M. B.. W dniu 25 grudnia 1983 roku wnioskodawca zawarł związek małżeński i w zajmowanej przez niego połowie nieruchomości zamieszkała M. K. (1). Wówczas przedmiotowa nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni 175 m² wybudowanym w 1910 roku i drewnianymi komórkami (zeznania świadka L. B. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:07:43 k. 74-75, zeznania świadka K. G. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:18:49 k. 75, zeznania wnioskodawcy: elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:29:26 k. 76, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 lutego 2018 roku czas elektroniczny 00:05:07 – 00:23:30 k. 98).

M. B. zmarł w dniu 22 września 1985 roku. W chwili śmierci był kawalerem bezdzietnym, jego rodzice: T. B. i R. B. zmarli przed nim. Miał siostrę J. B., która zmarła, przed nim, jako bezdzietna panna (odpis skrócony aktu zgonu k. 10, zeznania wnioskodawcy elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:29:26 k. 76).

Trzy miesiące po śmierci M. B. wnioskodawca zajął zamieszkiwaną przez niego połowę domu, gdzie początkowo składował materiały budowlane (zeznania wnioskodawcy: elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:29:26 k. 76, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 lutego 2018 roku czas elektroniczny 00:05:07 – 00:23:30 k. 98).

Od dnia śmierci M. B. wnioskodawcy dbali nieprzerwanie o całą nieruchomość. Przeprowadzili remonty nieruchomości, odnowili dom mieszkalny, wymienili okna w części zajmowanej przez M. B., zrobili dach, ocieplili budynek, urządził podwórko (dokumentacja zdjęciowa koperta k. 96, zeznania świadka L. B. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:07:43 k. 74-75, zeznania świadka K. G. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:18:49 k. 75, zeznania wnioskodawczyni: elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 listopada 2017 r. czas elektroniczny 00:06:40, k. 92, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 listopada 2017 roku czas elektroniczny 00:06:40 – 00:14 k. 92, zeznania wnioskodawcy: elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 lutego 2018 r. czas elektroniczny 00:05:07 k. 98, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 lutego 2018 roku czas elektroniczny 00:05:07 – 00:23:30 k. 98).

W 1985 roku, po śmierci M. B., wnioskodawca wymienił drzwi wejściowe do budynku mieszkalnego, bramę wjazdową oraz zamki i część ogrodzenia ciągnącego się od frontu do sąsiada. W 1985 roku, po śmierci M. B., wnioskodawca rozebrał drewniane komórki i zaczął gromadzić materiały do budowy garażu, który budował we własnym zakresie metodą gospodarczą, bez pozwolenia na budowę. Garaż został wykończony w 1987 roku, w tym samym roku też wnioskodawca rozpoczął budowę budynku przylegającego do budynku mieszkalnego. Około 1990 roku wnioskodawcy przebudowali garaż na salę weselną. W 1995 roku wnioskodawca zalegalizował budowę budynku niemieszkalny o powierzchni 61 m², dostawiony do budynku mieszkalnego, który służył i służy jako bar. (wypis z kartoteki budynków k. 12-14, zeznania wnioskodawczyni elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 listopada 2017 r. czas elektroniczny 00:06:40, k. 92, zeznania wnioskodawcy: elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:29:26 k. 76, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 lutego 2018 roku czas elektroniczny 00:05:07 – 00:23:30 k. 98).

Budynki wybudowane przez wnioskodawców wykorzystywane są do prowadzenia działalności gospodarczej, którą rozpoczęli 15 lutego 1989 roku (zaświadczenie k. 15, zeznania wnioskodawczyni elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 listopada 2017 r. czas elektroniczny 00:06:40, k. 92).

Od daty śmierci M. B. wnioskodawcy czuli się właścicielami całej nieruchomości. Nikt nie zwracał się do wnioskodawców z roszczeniami dotyczącymi tej nieruchomości. Wnioskodawcy wiedzieli, że zmarły nie ma żadnej rodziny. Wszelkie inwestycje na nieruchomości wykonywali z własnej inicjatywy, nikogo nie pytając o zgodę. Prace budowlane w większości wykonywał samodzielnie wnioskodawca (dokumentacja zajęciowa koperta k. 96, zeznania świadka L. B. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:07:43 k. 74-75, zeznania świadka K. G. elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:18:49 k. 75, zeznania wnioskodawcy: elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:29:26 k. 76, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 lutego 2018 roku czas elektroniczny 00:05:07 – 00:23:30 k. 98, zeznania wnioskodawczyni elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:38:09 k. 76, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 listopada 2017 roku czas elektroniczny 00:06:40 – 00:14 k. 92).

Po śmierci M. B. wnioskodawca opłaca rachunki media podłączone do nieruchomości (książeczki wpłat koperta k. 95, zeznania wnioskodawcy elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 września 2017 r. czas elektroniczny 00:29:26 k. 76, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 lutego 2018 roku czas elektroniczny 00:05:07 – 00:23:30 k. 98).

Od 1992 roku S. K. figuruje jako sobą opłacająca podatek za nieruchomość przy ulicy (...) (zaświadczenie k. 11).

W dniu 10 lutego 2011 roku wnioskodawca wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie lokalizacji przyłącza kanalizacji sanitarnej w pasie drogowym ulicy (...) celem wykonania przyłącza do nieruchomości. Decyzją Zarządu Dróg i (...) z dnia 23 marca 2011 roku wnioskodawca uzyskał zezwolenie na lokalizację w pasie drogowym ulicy (...) przyłącza kanalizacji sanitarnej do nieruchomości. Inwestycja została wykonana na wyłączny koszt wnioskodawcy (decyzja k. 16-17).

Ogłoszenie o toczącym się postępowaniu zostało zamieszczone na okres 3 miesięcy w piśmie poczytnym na całym obszarze kraju, w Urzędzie Miasta Ł. od dnia 25 listopada 2016 roku do 27 lutego 2017 roku oraz w budynku Sądu od dnia 1 grudnia 2016 roku do 1 marca 2017 roku (pismo k. 57, ogłoszenia k. 60-61, k. 63-64).

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o powołane dowody z dokumentów, zeznań wnioskodawców i powołanych w sprawie świadków, w tym zakresie w jakim Sąd przypisał im przymiot wiarygodności.

Sąd w całości zaakceptował fakty wynikające z przywołanych dokumentów, gdyż są one obiektywne i nie spotkały się z negacją uczestnika postępowania. Wszystkie z wymienionych wyżej dokumentów posłużyły, więc do rekonstrukcji stanu faktycznego w sprawie. Na marginesie zasygnalizować należy, iż Sąd oceniając kopie dokumentów złożonych do akt sprawy miał na względzie dyspozycję art. 308 kpc w zw. z art. 13§2 kpc.

Sąd nie skorzystał z zeznań wnioskodawczyni złożonych na terminie rozprawy w dniu 27 listopada 2017 roku, w tym zakresie w jakim pozostają one w sprzeczności z zeznaniami wnioskodawcy S. K.. Wnioskodawczyni jak sama zeznała nie zajmowała się pracami budowlanymi na terenie przedmiotowej nieruchomości, bowiem były one wykonywane w całości przez wnioskodawcę, który tym samym miał bardziej wiarygodną i rzetelną wiedzę tak co do kolejności dokonywanych na nieruchomości inwestycji jak i ich umiejscowienia w czasie.

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:

Wniosek jako zasadny, podlegał uwzględnieniu.

Instytucja zasiedzenia regulowana jest w art. 172 – 176 k.c. Jego istota polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu (E. J., (...), W. – Z.

1996, s. 9). Instytucja ta odnosi się jedynie do praw rzeczowych, a jej funkcją jest usunięcie rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym, a stanem prawnym.

Stosownie do treści 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 (zasiedzenie). Natomiast, jak wynika z § 2 powołanego przepisu, po upływie lat trzydziestu posiadacz samoistny nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Powyższe przepisy kodeksu cywilnego obowiązują w brzmieniu od dnia 1 października 1990 roku. Przed tą datą okresy posiadania wymagane do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie wynosiły, odpowiednio, dziesięć lat przy wejściu w posiadanie w dobrej wierze i dwadzieścia lat przy wejściu w posiadanie w złej wierze.

Zgodnie bowiem z treścią art. 9 ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny – z dnia 28 lipca 1990 roku (Dz. U. Nr 55 poz. 321) 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. Przepisy te w brzmieniu poprzednio obowiązującym przewidywały 10 i 20-letni termin zasiedzenia, w zależności od istnienia złej lub dobrej wiary posiadacza nieruchomości. Oznacza to, że do zasiedzenia, które nastąpiło przed dniem 1 października 1990 roku miały zastosowanie terminy obowiązujące przed tą datą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 września 1993 roku, sygn. akt II CRN 89/93). Natomiast do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem 1 października 1990 roku stosuje się przepisy nowe - zmienione ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku.

Zasiedzenie to pierwotny sposób nabycia własności nieruchomości, do którego może dojść jedynie na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek, jakimi są: posiadanie samoistne przedmiotu podlegającego zasiedzeniu oraz upływ czasu. Dobra lub zła wiara nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia, wpływa jedynie na okres posiadania wymagany, aby doszło do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Zgodnie z normą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar wykazania faktu posiadania samoistnego oraz upływu wymaganego czasu w przedmiotowej sprawie spoczywa na wnioskodawcach, którzy muszą wykazać, że po ich stronie było władztwo faktyczne nad rzeczą (corpus).

Stosownie do treści art. 336 k.c., posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Posiadanie w znaczeniu, jakie nadaje temu pojęciu Kodeks cywilny, stanowi stan faktycznego władztwa nad rzeczą. Składają się na nie dwa elementy: corpus possessionis (element fizyczny) wyrażający się we władaniu rzeczą oraz animus possidendi (element psychiczny) wyrażający się w psychicznym nastawieniu do wykonywanego władztwa (władanie dla siebie). Element psychiczny pozwala na odróżnienie posiadania od dzierżenia.

Posiadanie samoistne polega, najogólniej biorąc, na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie (E. Skowrońska – Bocian. Kodeks Cywilny. Komentarz pod red. K. Pietrzykowskiego, wyd. CH Beck). Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania nią dla siebie (cum animo rem sibi habendi), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, zakres władztwa.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażany jest pogląd, który Sąd orzekający w sprawie przyjmuje za własny, zgodnie z którym posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, ale także wtedy gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz tak, jakby nim był (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94; Stanisław Rudnicki,

„Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe”, Warszawa 2003 rok, str. 203, Edward Janeczko „Zasiedzenie” Zielona Góra 2002 rok).

Sama jednakże deklaracja samoistnego posiadacza nie może wystarczyć dla przyjęcia istnienia po jego stronie woli władania rzeczą jak właściciel. Istotne są bowiem jej zewnętrzne przejawy.

Zważyć przy tym należy, iż ustawodawca w art. 339 k.c. wprowadza domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Ma ono charakter wzruszalny (*iuris tantum*), lecz sprawia, że ciężar udowodnienia, iż posiadacz rzeczy nie jest posiadaczem samoistnym, zgodnie z ogólną regułą ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c., spoczywa na tym, kto z takiego twierdzenia wywodzi skutki prawne.

W orzecznictwie dopuszczalna jest możliwość samodzielnej zmiany charakteru posiadania przez posiadacza z posiadania zależnego na posiadanie samoistne, to jednak w takiej sytuacji konieczne jest ustalenie konkretnych okoliczności faktycznych, które by o tym świadczyły, jak również umiejscowienie ich w czasie. Zmiana taka musi zostać również zmanifestowana

w sposób niebudzący wątpliwości zarówno wobec otoczenia, jak i w stosunku do samego właściciela. W wypadku zmiany posiadania zależnego na samoistne ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła, spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania, które jest ustanowione w art. 339 kc (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2015 roku, sygn. akt I CSK 885/14, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 roku, sygn.. akt I CSK 360/11, postanowienie z dnia 19 marca 2015 roku sygn.. akt IV CSK 360/14).

Transponując powyższe rozważania na grunt przedmiotowego sprawy stwierdzić należy, iż

wnioskodawcy początkowo, z chwilą kiedy zaczęli zamieszkiwać na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), władali częścią przedmiotowej nieruchomości za zgodą M. B. jako posiadacze zależni. Właściciel nieruchomości zmarł 22 września 1985 roku. Po jego śmierci wnioskodawcy w dalszym ciągu zamieszkiwali na tejże nieruchomości, zajmując część domu, w której zamieszkiwał M. B. na swoje potrzeby, co nastąpiło jeszcze w 1985 roku. Wnioskodawcy zaczęli remontować nieruchomość z własnych pieniędzy, według własnego upodobania odnowili dom mieszkalny, wymienili okna, zrobili dach, ocieplili budynek mieszkalny. Po śmierci M. B. w 1985 roku wymienił drzwi wejściowe do budynku mieszkalnego, bramę wjazdową, zamki i część ogrodzenia ciągnącego się od frontu do sąsiada. W 1985 roku, po śmierci M. B., wnioskodawca rozebrał drewniane komórki, które znajdowały się na nieruchomości i zaczął gromadzić materiały do budowy garażu, który budował we własnym zakresie metodą gospodarczą, bez pozwolenia na budowę. Garaż został wykończony w 1987 roku, w tym samym roku też wnioskodawca rozpoczął budowę budynku przylegającego do budynku mieszkalnego. W ocenie Sądu podejmowane przez wnioskodawcę, już po śmierci ówczesnego właściciela nieruchomości, czynności w sposób niebudzący wątpliwości świadczą o tym, iż doszło do zmiany charakteru posiadania tej nieruchomości przez wnioskodawcę z posiadania zależnego na posiadanie samoistne, co zostało również zmanifestowane na zewnątrz i co było zauważalne dla otoczenia. Wnioskodawca rozpoczął budowę budynku gospodarczego (garażu) po śmierci M. B., czynił to sam, nie pytając nikogo o zgodę, budynek został wykończony

w 1987 roku, dlatego też w ocenie Sądu, to budowa tego budynku była najbardziej zaakcentowanym dla otoczenia przejawem woli S. K., iż stał się samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości. Z tych też względów w ocenie Sądu termin zasiedzenia winien być liczony od dnia 31 grudnia 1987 roku, a zatem z końcem roku, w którym zwieńczona została budowa budynku garażowego. Od tego momentu nieprzerwanie wnioskodawcy jako posiadacze samoistni przez 30 lat władali i władają niniejszą nieruchomością, na bieżąco dbając o jej stan techniczny. Przez cały ten okres nikt nie rościł sobie jakiegokolwiek prawa do nieruchomości, nie przeszkadzał im w swobodnym korzystaniu z nieruchomości oraz decyzjach podejmowanych w związku z tym korzystaniem. Sąsiedztwo uważało ich za właścicieli nieruchomości. Posiadanie wnioskodawców przez cały okres jego wykonywania było niezależne od woli i zgody kogokolwiek. Nie zostały przy tym ustalone i wykazane takie okoliczności, które świadczyłyby o tym, iż wnioskodawcy rezygnują z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania nieruchomością. Powyższe okoliczności świadczą o tym, iż wnioskodawcy traktują przedmiotową nieruchomość jako swoją własność.

Drugą obok posiadania przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu. Dobra lub zła wiara posiadacza nieruchomości wpływa na długość okresu czasu niezbędną do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Przy dokonywaniu oceny dobrej lub złej wiary posiadacza uwzględnia się moment objęcia przez niego nieruchomości w posiadanie samoistne. Dobra wiara posiadacza podlega ocenie według stanu z chwili uzyskania posiadania. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę. W polskim prawie w odniesieniu do zasiedzenia nieruchomości obowiązuje zatem zasada *mała fides superveniens non nocet*.

Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto posiada usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że posiada rzecz zgodnie z prawem, które mu przysługuje. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku praw do rzeczy, ale także brak wiadomości spowodowany niedbalstwem, polegającym na przykład na nie sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości posiadającej księgę wieczystą. Powszechnie przyjmuje się, że wejście w posiadanie nieruchomości bez umowy zawartej w formie aktu notarialnego wyłącza dobrą wiarę (tak E. J. (2) (...) Z. 2002 rok, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2000 roku, II CKN 657/98, niepubl; oraz w postanowieniu z dnia 27 kwietnia 2001 roku, V CKN 219/00, niepubl.).

W tym miejscu należy wskazać, iż Sąd jest związany wnioskiem o zasiedzenie co do przedmiotu, a także co do osoby, na której rzecz ma nastąpić zasiedzenie, nie jest natomiast związany datą, z którą wnioskodawca wnosi o nabycie własności przez zasiedzenie. W związku z tym należało orzec zgodnie z ustalonym stanem faktycznym, pomimo że wnioskodawcy wskazywali, inną datę nabycia własności przez zasiedzenie.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z uzyskaniem posiadania przez wnioskodawców w drodze czynności faktycznych poprzez zawładnięcie. Wnioskodawcy wiedzieli, iż nie przysługuje im żaden tytuł prawny do nieruchomości, początkowo byli bowiem najemcami jej części. Termin zasiedzenia nieruchomości przy przyjęciu złej wiary wynosi zatem 30 lat. W ocenie Sądu, jak już wspomniano powyżej należy go liczyć od końca 1987 roku, kiedy to wnioskodawcy zmanifestowali w sposób wyraźny i dostrzegalny dla otoczenia, iż są jej posiadaczami samoistnymi, czują się jej właścicielami, bowiem ogrodzili nieruchomość, wymienili bramę, drzwi wejściowe do budynku mieszkalnego oraz wybudowali garaż po wcześniejszym rozebraniu starych drewnianych komórek. W ten sposób zmanifestowali swoje władztwo nad nieruchomością. Termin upłynął zatem z dniem 31 grudnia 2017 roku. Mając na względzie, iż bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się i zakończył w czasie kiedy wnioskodawcy byli małżeństwem, przedmiotowa nieruchomość staje się składnikiem majątku wspólnego, a zatem wchodzi w skład wspólności ustawowej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1978 roku, sygn. III CZP7/78).

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 1 kpc ustalając, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Wyjątek od tej zasady stanowi jedynie sytuacja, w której uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może wówczas stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości; to samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (art. 520 § 2 kpc). Jeżeli zaś interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika, przy czym regułę tę stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumienne lub oczywiście niewłaściwie (art. 520 § 3 kpc).

W realiach rozstrzyganej sprawy interesy uczestników postępowania nie były sprzeczne. Uczestnik pozostawił zgłoszony wniosek do uznania sądu. Tym samym nie zaszyły żadne okoliczności skutkujące odstąpieniem od ogólnej i naczelnej zasady wyartykułowanej w art. 520§1 kpc.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak sentencji.