

Sygn. akt II Ns 1281/14

POSTANOWIENIE

Dnia 4 kwietnia 2017 roku

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

Przewodniczący: SSR A. Z.

Protokolant: staż. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku T. N.

z udziałem kuratora spadku po N. K. P., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł., K. N.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. stwierdzić, że T. N. nabył przez zasiedzenie, z dniem 1 stycznia 2012 roku, prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), o powierzchni 542 m² (pięćset czterdzieści dwa metry kwadratowe), stanowiącej działkę numer (...) na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego G. W. i zarejestrowanej w Urzędzie Miasta Ł. Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 24 kwietnia 2002 roku za numerem (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi repertorium hipoteczne Rep. H. (...), numer (...) (...);

2. ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygnatura akt II Ns 1281/14

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 17 marca 2014 roku wnioskodawca T. N. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 542 m² z dniem 1 stycznia 2012 roku, oznaczonej numerem (...) na mapie sytuacyjnej do celów prawnych wpisanej do ewidencji zasobu geodezyjnego i kartograficznego Urzędu Miasta Ł. - Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 24 kwietnia 2002 roku za numerem (...).

W uzasadnieniu podano, że dnia 4 stycznia 1958 roku H. S. objął w samoistne posiadanie nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...) i na niej zamieszkał. Postanowieniem z dnia 27 listopada 2003 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi stwierdził, iż H. S. wraz z żoną J. nabył przez zasiedzenie z dniem 3 lutego 1978 roku własność nieruchomości przy ulicy (...). Z tą nieruchomością sąsiaduje działka wskazana we wniosku zlokalizowana przy ulicy (...), którą od końca 1981 roku H. S. objął w samoistne posiadanie. Od tego czasu H. S. wykonywał prace na tej nieruchomości, usunął gruz, ogrodził działkę, dokonał licznych nasadzeń, z których pobierał pożytki. Wnioskodawca jest wnukiem H. S.. Z uwagi na podeszły wiek dziadka, wnioskodawca przejął samoistne posiadanie nieruchomości i dokonywał na niej kolejnych nasadzeń, wybudował altanę, postawił bramę wjazdową, zmodernizował ogrodzenie, a także uiszcza podatek od tej nieruchomości. Wnioskodawca wskazał, iż granice oznaczonej we wniosku działki są trwale oznaczone i nie są sporne.

(wniosek k. 2-3a)

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2014 roku Sąd oddalił wniosek T. N. o zwolnienie od kosztów sądowych.

(postanowienie k.23-24)

Postanowieniem z dnia 12 września 2014 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania kuratora spadku po N. K. P. oraz N. R. i E. K. (1). Ustanowił kuratora dla nieznanymi z miejsca pobytu uczestników N. R., E. K. (1), G. M..

(postanowienie k.42)

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2014 roku Sąd zawiesił postępowanie na podstawie art.177 § 1 pkt 6 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., a postanowieniem z dnia 11 września 2015 roku Sąd odmówił podjęcia zawieszonych postępowania.

(postanowienie k.70, k.84-85)

Postanowieniem z dnia 22 października 2015 roku Sąd podjął zawieszony postępowanie.

(postanowienie k.91)

Postanowieniem z dnia 26 lutego 2016 roku Sąd odrzucił wniosek w stosunku do N. R. i G. M., wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Ł. jako spadkobiercę N. R. oraz zwolnił kuratora dla N. R. i G. M..

(postanowienie k.96)

Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. wniósł o oddalenie wniosku o zasiedzenie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę numer (...). Uzasadniając swoje stanowisko Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. wskazał, iż plac numer (...) pierwotnie miał powierzchnię 1.057,5 m² z czego w 2005 roku odłączono części o powierzchni 550 m², która została wpisana do księgi wieczystej KW (...), po stwierdzeniu jej zasiedzenia przez H. S.. Skarb Państwa odziedziczył spadek po E. K. (1) oraz N. R., a w chwili obecnej prowadzone jest postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po małżonkach M., będących współwłaścicielami tej nieruchomości po ¼ części każde z nich.

(odpowiedź na wniosek k.107-108, pełnomocnictwo k.109)

Na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2016 roku pełnomocnik wnioskodawcy popierał wniosek. Kurator spadku po N. M. K. P. wniósł o oddalenie wniosku, wskazywał, że ma wątpliwości co do samoistnego posiadania wnioskodawcy.

(stanowiska wnioskodawcy i uczestnika - protokół rozprawy k.114-122)

Postanowieniem z dnia 12 maja 2016 roku Sąd odrzucił wniosek w stosunku do E. K. (1) (K.) oraz zwolnił ustanowionego dla tej uczestniczki kuratora.

(postanowienie k.127-128)

Na rozprawie w dniu 21 października 2016 roku pełnomocnik wnioskodawcy podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. Pełnomocnik Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. wniósł o oddalenie wniosku, podnosząc, iż w latach 1976-1991 roku nieruchomość objęta wnioskiem była przedmiotem umowy dzierżawy i pozostawała w posiadaniu P. N..

(stanowiska wnioskodawcy i uczestnika protokół rozprawy z dnia 21 października 2016 roku k.150-151, nagranie 00:04:19-00:06:16)

Postanowieniem z dnia 21 października 2016 roku Sąd wezwał do udziału w charakterze uczestnika postępowania K. N..

(postanowienie k.154)

Na rozprawie w dniu 31 marca 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy popierał wniosek, kurator spadku po N. M. podtrzymał dotychczasowe stanowisko, a uczestniczka K. N. przyłączyła się do wniosku o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

(stanowiska wnioskodawcy i uczestników protokół rozprawy z dnia 31 marca 2017 roku k.168-169, nagranie 00:03:03-00:05:21)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), stanowiąca działkę numer (...), powierzchni 542 m², na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego G. W. i zarejestrowanej w Urzędzie Miasta Ł. Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w dniu 24 kwietnia 2002 roku za numerem (...), uregulowana jest w rep. 16 hip 45 (...), w którym jako właściciele wpisani są G. M., N. M. w równych częściach w jednej połowie oraz E. K. (1) i N. R. w równych częściach w drugiej połowie na mocy aktu numer 270 z dnia 14 maja 1938 roku.

(dowód: zaświadczenie k.19, wypis z rejestru gruntów k.36, mapa do celów prawnych k.10)

Spadek po E. K. (2) z domu R., córce (...), zmarłej w dniu 24 grudnia 1946 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałej w Ł. na podstawie ustawy nabyła w całości siostra N. R., córka (...).

(dowód: postanowienie w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1222/13 k.125, kopia odpisu zupełnego aktu zgonu E. K. (2) k.60-61)

Spadek po N. R. z domu R., córce (...), zmarłej w dniu 18 marca 1967 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałej w Ł., na podstawie ustawy nabył Skarb Państwa w całości.

(dowód: postanowienie w sprawie sygnaturze akt II Ns 1624/13 k. 94, kopia odpisu zupełnego aktu zgonu N. R. k.58-59)

N. M. zmarła dnia 9 grudnia 1939 roku jako zamężna z G. M..

(dowód: kserokopia aktu zgonu k.28)

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi ustanowił kuratora spadku po N. M., a postanowieniem z dnia 25 września 2012 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt II Ns 218/11, pełnienie funkcji kuratora spadku powierzył K. P..

(dowód: odpis postanowienia k.29)

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt II Ns 1815/14, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi uznał za zmarłego G. (G.) M., syna K./C. i M. domu W., urodzonego w dniu (...) w P., ostatnio zamieszkałego w Ł. i oznaczył datę jego śmierci na dzień 31 grudnia 1954 roku, oraz uznał za zmarłą A. M. (1) z domu K. I voto H., córkę K. i A. z domu S., urodzoną (...) w Ł., ostatnio zamieszkałą w Ł. i oznaczył datę jej śmierci na dzień 31 grudnia 1955 roku.

(dowód: kserokopia wniosku k.62-64, postanowienie w sprawie o sygnaturze akt II Ns 1815/14 k.95)

Spadek po G. (G.) M., synu K./C. i M., zmarłym w dniu 24 grudnia 1954 roku na podstawie ustawy w całości nabyła jego żona A. M. (2).

Spadek po A. M. (1) z domu K., córce K. i A., zmarłej w dniu 31 grudnia 1955 roku na podstawie ustawy nabył w całości Skarb Państwa.

(dowód: postanowienie w sprawie o sygnaturze akt II Ns 530/16 k.163)

Na mocy decyzji z dnia 16 listopada 1953 roku wydanej przez Prezydium Rady Narodowej w Ł. nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), składająca się z budynku parterowego drewnianego i przystawki oraz placu o powierzchni około 600 m² została uznana za majątek opuszczony w rozumieniu przepisów dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i poniemieckich. Przedmiotowa nieruchomość została przekazana do zagospodarowania Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych Ł.-P..

(dowód: kserokopia decyzji z dnia 16 listopada 1953 roku k.147)

Decyzją (...) z dnia 20 października 1975 roku nakazano rozbiórkę budynku położonego w Ł. przy ul. (...).

(dowód: kserokopia decyzji k.140-141, protokół k.142)

J. i H. małżonkowie S. nabyli z dniem 3 lutego 1978 roku przez zasiedzenie nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...) oznaczoną jako działka o numerze (...) o powierzchni 0,0550 ha na mapie do celów prawnych wpisanej do ewidencji zasobu miejskiego w dniu 24 kwietnia 2002 roku pod numerem (...).

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. II Ns 1026/02 k.4)

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 28 lutego 2015 roku, sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w Ł., przez zastępcę notarialnego K. K. (3) zastępującego notariusza R. K., spadek po H. S. zmarłym w dniu 11 lutego 2015 roku w Ł. na podstawie testamentu z dnia 1 czerwca 2005 roku nabyła córka K. N. w całości.

(dowód: akt poświadczenia dziedziczenia (...) k.135-137, protokół otwarcia i ogłoszenia testamentu Rep. (...) nr (...) k.132-134)

K. N. jest matką wnioskodawcy. Umową darowizny K. N. przeniosła własność nieruchomości przy ulicy (...) na rzecz wnioskodawcy.

(okoliczność bezsporna)

H. S. i J. S. (1) zamieszkiwali na nieruchomości przy ulicy (...) od 1958 roku. Od końca lat 70-tych XX wieku nieruchomość przy ulicy (...) objęta wnioskiem była niezamieszkana.

H. i J. S. (1) objęli w posiadanie nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...) w 1981 roku. Na nieruchomości znajdowały się pozostałości budynku, których rozbiórki dokonał H. S.. H. S. usunął także śmieci zalegające na tej nieruchomości.

H. S. zdemontował część ogrodzenia dzielącego jego nieruchomość od nieruchomości przy ulicy (...), uzyskując w ten sposób swobodny dostęp do przedmiotowego gruntu, który wykorzystywał pod uprawę warzyw i owoców. H. S. dokonywał napraw ogrodzenia nieruchomości przy ul. (...) w Ł. oraz furtki do której posiadał klucze. Na nieruchomości zbudował małą szklarnię. Nikt inny nie korzystał wówczas z nieruchomości objętej wnioskiem. H. S. nie uiszczał należności z tytułu podatku od nieruchomości. Nikt inny nie interesował się nieruchomością przy ulicy (...), ani nie zgłaszał do niej żadnych roszczeń. Nie było też sporów granicznych z sąsiadami.

J. i H. S. wspólnie podejmowali decyzje dotyczące nieruchomości przy ulicy (...). J. S. (1) zmarła w 2009 roku, pozostawiając córkę K. N.. Wnioskodawca objął przedmiotową nieruchomość przy ulicy (...) w posiadanie w 2010 roku, kiedy dziadek H. S. przekazał mu nieruchomość i klucze do niej. Wcześniej, podczas rozmów w rodzinnym gronie H. S. oświadczał, iż jego zamiarem jest w przyszłości przekazanie nieruchomości wnioskodawcy. Taka była również wola J. S. (1). Po objęciu w posiadanie nieruchomości T. N. usunął z niej stare drzewa owocowe ze względu na ich

stan. Pod koniec 2011 roku dokonał zgłoszenia wejścia w posiadanie nieruchomości do Urzędu Miasta Ł. i od 2012 roku opłaca podatek od nieruchomości. W 2013 roku wnioskodawca wybudował na nieruchomości altanę, posadził wzdłuż ogrodzenia około 100 sztuk tui, a także dokonał innych nasadzeń o charakterze ozdobnym. Na pozostałej części działki posadzona jest trawa. T. N. usunął starą furtkę prowadzącą do nieruchomości przy ul. (...) w Ł. znajdującą się od strony ulicy. T. N. mieszka na nieruchomości przy ulicy (...).

(dowód: zeznania świadka E. J. (1) k.119-120, przesłuchanie wnioskodawcy protokół rozprawy z dnia 21 października 2016 roku k.151, nagranie 00:16:33-00:19:09 w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami k.116-118, przesłuchanie uczestniczki K. N. protokół rozprawy z dnia 31 października 2017 roku k. 169-170, nagranie 00:06:49-00:24:44, decyzje w sprawie podatku od nieruchomości za rok 2012, 2013, 2014, 2016, 2017 k.5-7, k.112, k.166, potwierdzenie przelewu k.113 i k.167)

W piśmie z dnia 18 marca 2016 roku skierowanym do Departamentu (...) i Administracji Urzędu Miasta Ł. kierownik Oddziału do spraw D. wskazał, że nie odnaleziono żadnych dokumentów wystawianych przez jednostki Urzędu Miasta świadczących o zawieraniu umów dzierżawy lub pobieraniu opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. (...) w Ł., stanowiącej działkę (...).

(dowód: kserokopia pisma k.145)

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane dowody, w tym dokumenty i ich kserokopie, a także zeznania świadka E. J. (1) i przesłuchanie wnioskodawcy i uczestniczki K. N.. Kurator spadku oświadczył, że nie chce być przesłuchiwany w charakterze strony. Wnioskodawca ani uczestnicy nie kwestionowali prawdziwości ani rzetelności dokumentów i ich kserokopii złożonych do akt sprawy. Odnosząc się do zeznań świadka E. J. (1) wskazać należy, że były one wartościowym źródłem informacji. Świadek możliwie dokładnie przedstawiła istotne z punktu widzenia niniejszego postępowania fakty odnoszące się do wejścia H. S. w posiadanie spornej działki, przekazania posiadania, jej granic, a także czasu trwania i charakteru tego posiadania. Zeznania świadka były stosunkowo szczegółowe, uwzględniając okoliczność, że dotyczyły wydarzeń odległych w czasie, a nade wszystko zbieżne w zakresie najistotniejszych kwestii z przesłuchaniem wnioskodawcy i uczestniczki K. N..

Ustalając stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia, Sąd pominął dowód z dokumentu w postaci wyciągu rejestru dzierżaw przedłożony przez uczestnika Skarb Państwa – Prezydenta Miasta Ł. (k.143-144). Przedłożony wyciąg z rejestru nie został przez nikogo podpisany. Nie wiadomo także na podstawie jakich dokumentów został sporządzony. Zwłaszcza, że jak wynika z pisma Kierownika Oddziału ds. Dzierżaw (k.145) nie odnaleziono żadnych dokumentów wystawianych przez jednostki Urzędu Miasta świadczących o zawieraniu umów dzierżawy lub pobieraniu opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. (...) w Ł., stanowiącej działkę (...). Aby móc dokumentom przypisać charakter dokumentu prywatnego i przyznać im domniemanie ich prawdziwości i autentyczności pochodzenia zawartego w nich oświadczenia od wystawcy, który go własnoręcznie podpisał, niezbędne jest opatrzenie tego dokumentu podpisem. Dokumenty nie podpisane, nie stanowią dokumentu w rozumieniu art. 245 k.p.c. (tak między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 1980 r., II URN 171/80, OSP 1981, z. 7, poz. 126). Mając powyższe na względzie przedłożony dokument nie może stanowić dowodu na okoliczność wydzierżawienia P. N. działki oznaczonej we wniosku w latach wskazanych w treści tego dokumentu. Ponadto, jak już wskazano jego treść pozostaje w sprzeczności z pisma Kierownika Oddziału ds. Dzierżaw (k.145). Dodatkowo na uwagę zasługuje fakt, iż pod pozycją z rejestru dzierżaw dla nieruchomości przy ul. (...) w Ł. widnieje numer księgi wieczystej Kw (...), która nie jest prowadzona dla nieruchomości objętej wnioskiem.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

T. N. wniósł o stwierdzenie, iż nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej na mapie sytuacyjnej do celów prawnych, zarejestrowanej w dniu 24 kwietnia 2002 roku w Urzędzie Miasta Ł. - Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej za numerem (...), jako działka nr (...) o powierzchni 0,0542 ha, która to działka stanowi część nieruchomości wpisanej do Rep. H. (...) (...).

Pełnomocnik uczestnika Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. oraz kurator spadku wnosili o oddalenie wniosku. Uczestniczka K. N. przyłączyła się do przedmiotowego wniosku.

Instytucja zasiedzenia regulowana jest w art. 172-176 k.c. Jej istota polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu (E. J. (2), (...), W.-Z., s. 9). Funkcją powyższej instytucji 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. Zgodnie z § 2 powołanego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz samoistny nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

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 w ten sposób.

Zgodnie z treścią art. 176 § 1 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 (art. 176 § 2 k.c.).

W myśl 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). W świetle powyższego przepisu posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i we własnym interesie. 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 i zakres władztwa. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (*corpus*) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie. Wola posiadania jak właściciel nie oznacza woli nabycia własności, chodzi tu o samo wykonywanie faktycznego władztwa na rzeczą w takim zakresie w jakim wykonuje ją właściciel.

W literaturze podnosi się, że posiadanie samoistne tym różni się od posiadania zależnego, że to pierwsze jest władztwem nad rzeczą niezawisłym od dyspozycji innej osoby, zaś drugie jest władztwem podporządkowanym innej osobie, nawet gdy między właścicielem lub posiadaczem samoistnym a posiadaczem zależnym nie było żadnego stosunku umownego. Czynnikiem, który stanowi kryterium pozwalające odróżnić posiadanie samoistne od zależnego jest więc czynnik woli (*animus*). Posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel, ten zaś kto przy władaniu wyraża wolę korzystania z niej w zakresie odpowiadającym innemu prawu, jest posiadaczem zależnym. Istotne jest, aby interpretacja elementu woli miała charakter obiektywny, przy czym przyjęcie takiego stanowiska nie oznacza eliminacji rzeczywistej woli posiadacza przy ocenie charakteru posiadania. Na podstawie przejawów zewnętrznych woli ustala się wolę rzeczywistą, która decyduje o charakterze samego posiadania (tak m.in. E. J. (2), (...), W.-Z., s. 135 i nast.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażany jest pogląd, który Sąd Rejonowy akceptuje, 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 tak jakby nim był (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94 za Stanisławem Rudnickim, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, str. 203).

Zważyć przy tym należy, iż polski 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 niniejszej sprawie została spełniona podstawowa przesłanka prowadząca do zasiedzenia, a mianowicie posiadanie samoistne przez H. S. i J. S. (1), a następnie wnioskodawcę nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka numer (...). H. S., a następnie wnioskodawca władali tą nieruchomością samodzielnie, we własnym imieniu i interesie, z zamiarem władania nią dla siebie, a zatem jak właściciel.

H. i J. S. (1) - poprzedni posiadacze nieruchomości oznaczonej we wniosku samodzielnie podejmowali wszystkie decyzje dotyczące powyższej nieruchomości od końca 1981 roku. H. S. podjął na tej nieruchomości prace porządkowe. Usunął część ogrodzenia pomiędzy działką numer (...) na której zamieszkiwał wraz z żoną a sporną działką. Państwo S. mieli wolę władania dla siebie całą nieruchomością obejmującą działki (...). H. S. dbał o stan działki (...), postawił ogrodzenie wraz z furtką, do której tylko on posiadał klucze. Pielęgnował roślinność znajdującą się na przedmiotowym terenie, zasadził nowe drzewa owocowe, a także wybudował szklarnię, w której uprawiał warzywa. H. S. i J. S. (2) już w latach 2000 wyrażali wolę, by nieruchomością przy ulicy (...) w przyszłości zajmował się wnioskodawca. J. S. (1) zmarła w 2009 roku. W 2010 roku H. S. przeniósł posiadanie tej działki na rzecz wnuka –T. N., przekazując mu klucze do tej nieruchomości.

Uczestnicy zarzucali, iż wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym działki objętej wnioskiem. Nie obalili jednak domniemania prawnego wynikającego z przepisu art.339 k.c. W szczególności, owego domniemania nie podważa fakt, iż w pewnym okresie poprzedni posiadacze nieruchomości H. S. i J. S. (1) nie uiszczali podatku od gruntu stanowiącego działkę numer (...). Albowiem, nie wpływało to na sposób ani zakres terytorialny w jakim władali oni nieruchomością objętą wnioskiem, nie ograniczało ich w wykonywaniu prac na nieruchomości czy samodzielnym decydowaniu o niej. Zaś, właściciel nieruchomości (Skarb Państwa), kontrolując stan własnych gruntów, mógł ustalić, że H. S. objął w wyłączne posiadanie grunt będący jego własnością. Wnioskodawca po przejęciu posiadania przedmiotowej nieruchomości wystąpił o ustalenie wysokości należnej opłaty z tytułu podatku od gruntu i należność z tego tytułu uiszcza od 2012 roku.

Bieg terminu zasiedzenia rozpoczyna się od dnia, w którym nastąpiło objęcie rzeczy w posiadanie samoistne. Dobra lub zła wiara posiadacza wpływa na długość okresu niezbędnego do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Przy dokonywaniu oceny dobrej lub złej wiary posiadacza uwzględnia się moment objęcia przez niego nieruchomości w posiadanie samoistne.

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.

W świetle powyższego bezsporne jest, że dziadek wnioskodawcy, a następnie wnioskodawca byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Wnioskodawca nie kwestionował tego, że był posiadaczem w złej wierze.

W dacie objęcia przez wnioskodawców w posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem (1 stycznia 1982 roku – o czym będzie mowa w toku dalszych rozważań) obowiązywał art. 172 § 1 i 2 k.c. zgodnie z którym, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskała posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Jednakże, z uwagi na brak upływu terminu zasiedzenia do dnia 1 października 1990 roku, zastosowanie w niniejszej sprawie znajdował przepis art. 172 k.c. w brzmieniu po nowelizacji ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), przewidujący dwudziestoletni termin zasiedzenia nieruchomości w dobrej wierze i trzydziestoletni

termin zasiedzenia w złej wierze. Krótsze terminy stosuje się gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli, tj. przed dniem 1 października 1990 roku.

Jednocześnie, zgodnie z przepisem art. 177 k.c., obowiązującym w dacie rozpoczęcia biegu zasiedzenia, przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomości jest przedmiotem własności państwowej. Przepis ten został uchylony z dniem 1 października 1990 roku. Natomiast, zgodnie z przepisem art. 10 powołanej wyżej ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny jeżeli przed dniem wejścia w życie wymienionej regulacji, tj. przed dniem 1 października 1990 roku, istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej noweli 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 nowelizującej, lecz nie więcej niż o połowę.

Sąd Najwyższy konsekwentnie prezentował stanowisko, że w myśl art. 10 ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, skróceniu, najwyżej o połowę, ulega ustawowy dwudziestoletni lub trzydziestoletni termin zasiedzenia przewidziany w art. 172 k.c., liczony od dnia 1 października 1990 roku (por. m.in. uzasadnienia uchwał: z dnia 26 marca 1993 roku, sygn. akt III CZP 14/93, OSNCP 1993, nr 11, poz. 196; z dnia 8 września 1995 roku, sygn. akt III CZP 104/95, OSNC 1996, nr 1, poz. 2; uzasadnienia postanowień: z dnia 27 czerwca 2000 roku, sygn. akt I CKN 796/98, niepubl.; z dnia 9 października 2003 roku, sygn. akt I CK 155/02, niepubl.; z dnia 6 października 2004 roku, sygn. akt II CK 33/04).

Natomiast, w uchwale z dnia 19 stycznia 2006 roku (III CZP 100/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 95) Sąd Najwyższy wskazał jednoznacznie, że skróceniu według art. 10 ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny podlega ustawowy termin zasiedzenia, a nie czas posiadania w okresie, kiedy możliwość zasiedzenia nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej była wyłączona. Sąd Rejonowy w pełni ten pogląd podziela.

W prowadzonym dla nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. repertorium hipotecznym rep. 16 hip 45 (...), jako właściciele ujawnieni są G. M., N. M. oraz E. K. (1) i N. R.. Jednakże, jak wynika z załączonych do akt sprawy dokumentów, w chwili rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia żaden ze wskazanych współwłaścicieli nieruchomości już nie żył, a jej właścicielem na skutek dziedziczenia stał się Skarb Państwa. A zatem, w niniejszej sprawie znajdował zastosowanie przepis art.177 k.c. wyłączający do dnia 1 października 1990 roku możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowej.

W konsekwencji, w przedmiotowej sprawie termin zasiedzenia wynosi, zgodnie z powyżej przedstawionymi rozważaniami, 30 lat i zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) rozpoczyna bieg z dniem 1 października 1990 roku. Termin ten podlega jednak skróceniu o cały okres posiadania nieruchomości stanowiącej działkę oznaczonej numerem (...) przed dniem 1 października 1990 roku, bowiem nie przekracza on połowy ustawowego okresu zasiedzenia, czyli 15 lat. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, uprzedni posiadacze nieruchomości – dziadek wnioskodawcy H. S. wraz z żoną objęli w samoistne posiadanie działkę numer (...) pod koniec 1981 roku. Z pewnością H. S. i J. S. (1) posiadali zatem ową nieruchomość w dniu 1 stycznia 1982 roku. A zatem, na dzień 1 października 1990 roku posiadali działkę objętą wnioskiem przez 8 lat i 9 miesięcy. Posiadanie wnioskodawcy i jego poprzedników miało charakter nieprzerwany.

W rezultacie, mając na uwadze treść przepisu art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, i przewidzianą w nim możliwość skrócenia terminu zasiedzenia biegnącego od 1 października 1990 roku o 8 lat i 9 miesięcy, termin zasiedzenia upłynął w dniu 1 stycznia 2012 roku (bez skrócenia upłynąłby 1 października 2020 roku).

W tym miejscu wskazać należy, iż bez wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie pozostaje okoliczność ujawnienia w rejestrze dzierżaw osoby P. N. jako korzystającego z nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Po pierwsze wskazać należy, iż uczestnik Skarb Państwa-Prezydent Miasta Ł., który powoływał się na przedmiotową okoliczność, jako niwelującą spełnienie przez wnioskodawcę przesłanki ciągłości posiadania, nie zdołał udowodnić, iż umowa dzierżawy tej działki została w ogóle zawarta ani że P. N. rzeczywiście władał nieruchomością objętą wnioskiem. Jak już uprzednio wskazano, dokument w postaci wyciągu z rejestru dzierżaw nie jest opatrzony podpisem, co stanowi niezbędny warunek do przyznania mu domniemania jego prawdziwości i autentyczności pochodzenia zawartego w

nim oświadczenia od wystawcy, który go własnoręcznie podpisał. Wskazany dokument tego warunku nie spełnia, a zatem nie stanowi dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c. Ponadto, zgodnie z owym dokumentem przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość położona przy ulicy (...) w Ł., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...), podczas gdy bezsporne jest iż nieruchomość oznaczona we wniosku nie posiada księgi wieczystej, a jej stan prawny uregulowany jest w repertorium hipotecznym (rep. 16 hip 45 (...)).

Mając na uwadze powyższe, Sąd stwierdził, że wnioskodawca nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2012 roku, w miejsce Skarbu Państwa, prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę numer (...), o powierzchni 542 m².

Na koszty postępowania poniesione przez wnioskodawcę złożyła się opłata od wniosku w kwocie 2.000 zł, zaliczka na poczet wynagrodzenia kuratora w kwocie 900 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata w kwocie 1.800 zł. Na koszty postępowania poniesione przez Skarb Państwa złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego w kwocie 1.800 zł. Kurator spadku po N. M. i uczestniczka K. N. nie ponieśli kosztów postępowania.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. stosownie do którego każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, nie znajdując podstaw do zastosowania § 2 i 3 powyższego artykułu.