

Sygnatura akt II Ns 381/15

POSTANOWIENIE

Dnia 27 stycznia 2016 roku

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

Przewodniczący SSR K. T.

Protokolant staż. W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku M. P.

z udziałem Gminy Ł., Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta Ł., B. A., I. A. i A. J.

o zasiedzenie

postanawia

1. stwierdzić, że M. P., z dniem 28 maja 2005 roku, nabył przez zasiedzenie udział w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...) w wysokości 28/100 (dwadzieścia osiem setnych), należący do Gminy Ł.;
2. ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ns 381/15

UZASADNIENIE

W dniu 10 lutego 2015 roku wnioskodawca M. P. wniósł o stwierdzenie, że z dniem 1 października 2005 roku nabył przez zasiedzenie prawo własności 28/100 części udziału we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie (...)o powierzchni 1025 m², dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, iż w latach 50-tych S. J. zbudował przedmiotową nieruchomość budynkiem mieszkalnym, a następnie w związku z trudnością w wykazaniu środków na budowę, został na niego nałożony podatek zwany potocznie „domiarem”. S. J. nie zapłacił domiaru, czego konsekwencją było ustanowienie hipoteki przymusowej, a następnie przekształcenie jej w prawo współwłasności nieruchomości Skarbu Państwa w wysokości 28/100 udziału (z udziału 50/100 należącego do S. J.). W tym samym czasie współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w 50/100 części był również B. A.. Skarb Państwa nie interesował się nigdy przedmiotową nieruchomością i nie wykonywał w stosunku do niej żadnych czynności władczych. Nieruchomość była posiadana przez S. J. i B. A.. Osoby te ustaliły zgodnie sposób korzystania z nieruchomości, w ten sposób, że B. A. zajmował piętro budynku, a S. J. parter budynku znajdującego się na tej nieruchomości. Tym samym B. A. posiadał tę nieruchomość jako współwłaściciel w połowie, a S. J. w drugiej połowie, z tym, że ten ostatni w 22/100 jako współwłaściciel, a w 28/100 części jako posiadacz samoistny w złej wierze.

(wniosek – k. 2-4)

W trakcie postępowania wnioskodawca M. P. podtrzymywał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Uczestnicy postępowania Skarb Państwa– Prezydent Miasta Ł., Gmina Ł. oraz I. A. nie stawili się na rozprawę, ani nie złożyli żadnych wyjaśnień na piśmie. Uczestnicy postępowania B. A. i A. J. przyłączyli się do wniosku. Pierwotnie wskazanym jako uczestnicy postępowania: M. L. i E. K. postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2015 roku Sąd odmówił dalszego udziału w postępowaniu albowiem jako właściciele nieruchomości sąsiednich nie byli oni zainteresowanymi w sprawie, to znaczy wynik niniejszego postępowania nie dotyczył ich praw.

(protokół rozprawy – k. 100; postanowienie – k. 75)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Do 1969 roku właścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) w obrębie(...) o powierzchni 1025 m² byli S. J. w 1/2 części oraz B. A. w 1/2 części. Wskutek niezapłacenia przez S. J. podatku zwanego potocznie „domiarem”, w 1969 roku w miejsce 28/100 części udziału należącego do S. J., jako właściciel został wpisany do księgi wieczystej Skarb Państwa.

(okoliczności bezsporne)

Skarb Państwa nigdy nie wykonywał żadnych czynności władczych w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, poza formalnym wpisaniem go do księgi wieczystej jako właściciela, nie wykonywał on żadnych uprawnień właścicielskich. W szczególności nie zmienił się w żaden sposób faktyczny zakres posiadania S. J., ani sposób w jaki władał on przedmiotową nieruchomością. S. J. opłacał podatek od przedmiotowej nieruchomości. S. J. oraz B. A. zgodnie ustalili sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, iż parter budynku mieszkalnego położonego na tej nieruchomości zajmował S. J. wraz ze swoją rodziną, a B. A. wraz ze swoją rodziną piętro budynku. Wskazane osoby korzystały także zgodnie po połowie z działki gruntu oraz z budynku gospodarczego- garażu. W dniu 27 maja 1990 roku wskutek tzw. komunalizacji należący do Skarbu Państwa udział 28/100 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości przeszedł z mocy prawa na Gminę Ł.. Również Gmina Ł. nie wykonywała żadnych uprawnień właścicielskich w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, zakres posiadania oraz sposób wykonywania uprawnień właścicielskich przez S. J. i B. A. nie uległ zmianie.

(odpis księgi wieczystej – k. 25 i odw.; zeznania świadka M. L. – k. 71 -72; zeznania świadka M. N. – k. 101 - 102; zeznania uczestnika postępowania B. A. – k. 102 – 103; zeznania świadka B. B. – k. 103 – 104; zeznania wnioskodawcy – k. 104 – 105; zeznania uczestniczki postępowania A. J. – k. 105)

Ponadto w międzyczasie należący do B. A. udział 1/2 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości został przeniesiony na rzecz jego córki- I. A.. W 2001 roku S. J. zbył w drodze umowy sprzedaży należący do niego udział 22/100 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz swojego wnuka- wnioskodawcy M. P.. W związku z powyższym aktualnie w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako współwłaściciele wpisani są: I. A. w 50/100 części, Gmina Ł. w 28/100 części i M. P. w 22/100 części.

(odpis księgi wieczystej – k. 25; zeznania uczestnika postępowania B. A. – k. 102 – 103; zeznania wnioskodawcy – k. 104 -105; zeznania uczestniczki postępowania A. J. – k. 105)

Wnioskodawca M. P. zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości jeszcze przed sprzedażą na jego rzecz udziału w prawie własności nieruchomości. W czasie dokonywania sprzedaży udziału 22/100 przez S. J. na rzecz wnioskodawcy M. P. zostało zawarte pomiędzy nimi porozumienie, iż od tego momentu wszystkimi sprawami dotyczącymi przedmiotowej nieruchomości będzie zajmować się wnioskodawca. Przyczyną omawianego przekazania była okoliczność, iż S. J. był już osobą w podeszłym wieku, schorowaną, a ponadto od dawna miał on wcześniej w planach, iż przedmiotowa nieruchomość (jej połowa) będzie należeć do jego wnuka- wnioskodawcy. Wnioskodawca po nabyciu udziału, przejął wykonywanie wszelkich czynności w odniesieniu do posiadanej uprzednio przez S. J.

połowy przedmiotowej nieruchomości. Od tego momentu wnioskodawca opłaca podatek od nieruchomości. Ponadto wnioskodawca do chwili śmierci S. J. wykonywał bieżące prace na przedmiotowej nieruchomości.

(zeznania świadka M. N. – k. 101 – 102; zeznania uczestnika postępowania B. A. – k. 102 – 103; zeznania wnioskodawcy – k. 104 – 105; zeznania uczestniczki postępowania A. J. – k. 105)

S. J. zmarł w 2004 roku. Po śmierci S. J. wnioskodawca przeprowadził gruntowny remont przedmiotowej nieruchomości. Między innymi przyłączył gaz do budynku, wykonał nowe ogrodzenie nieruchomości, urządził podwórko, wymienił okna w budynku.

(umowy – k. 5 – 8, 10 – 13; zeznania świadka E. K. – k. 71; zeznania świadka M. L. – k. 71 – 72; zeznania świadka M. N. – k. 101 – 102; zeznania uczestnika postępowania B. A. – k. 102 – 103; zeznania świadka B. B. – k. 103 – 104; zeznania wnioskodawcy – k. 104 – 105; zeznania uczestniczki postępowania A. J. – k. 105)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie jest zasadny. W niniejszej sprawie bezsporne jest to, iż pomimo nabycia w 1969 roku udziału 28/100 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa, nie wykonywał on nigdy żadnych uprawnień właścicielskich. W szczególności Skarb Państwa nigdy fizycznie nie władał przedmiotową nieruchomością, nie żądał dopuszczenia go do posiadania tej nieruchomości, nie wnosił o zniesienie współwłasności. Podobnie Gmina Ł. po przejęciu w 1990 roku udziału Skarbu Państwa w prawie własności przedmiotowej nieruchomości w wyniku tzw. „komunalizacji” nigdy nie wykonywała w/w uprawnień właścicielskich. W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż ani Skarb Państwa, ani Gmina Ł. nie zajęły stanowiska w sprawie, w związku z powyższym Sąd uznał twierdzenia wnioskodawcy w tym przedmiocie za przyznane. Za uznaniem tych okoliczności za podstawę faktyczną rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie przemawiają ponadto wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego. Należy bowiem zauważyć, iż z zeznań wnioskodawcy, uczestników postępowania oraz wszystkich świadków wynika jednoznacznie iż od 1970 roku do chwili obecnej jedynymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości, wykonującymi w stosunku do niej wszelkie uprawnienia właścicielskie byli S. J. i B. A., a następnie w ich miejsce odpowiednio wnioskodawca M. P. oraz I. A.. Przy tym zakres współposiadania był między tymi osobami zgodnie określony- połowę nieruchomości posiadał S. J., a następnie wnioskodawca (w szczególności parter budynku mieszkalnego usytuowanego na przedmiotowej nieruchomości), a drugą połowę nieruchomości posiadał B. A., a następnie I. A. (w szczególności piętro w/w budynku). W praktyce zatem nabycie udziału przez Skarb Państwa nie wpłynął w żaden sposób na posiadanie nieruchomości. Z osobowych źródeł dowodowych jednoznacznie wynikało, iż połowa przedmiotowej nieruchomości była nieprzerwanie posiadana przez S. J., a następnie w jego miejsce przez wnioskodawcę M. P.. Ponadto niewątpliwym jest w niniejszej sprawie, iż zbycie udziału 22/100 przez S. J. na rzecz wnioskodawcy nastąpiło w 2001 roku – okoliczności te wynikają jednoznacznie z zeznań wnioskodawcy oraz uczestnika postępowania B. A., a ponadto z załączonego do akt niniejszej sprawy odpisu księgi wieczystej. Głębszej analizy zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego należało poczynić celem ustalenia czy wraz ze sprzedażą udziału 22/100 w prawie własności nieruchomości przez S. J. na rzecz wnioskodawcy (ewentualnie przed albo po tej czynności) doszło także do przekazania posiadania pozostałej części udziału w przedmiotowej nieruchomości, którą władał S. J. oraz wykonywania w stosunku do niej uprawnień właścicielskich, czy też przejęcie przez wnioskodawcę udziału 28/100 w nieruchomości oraz rozpoczęcie wykonywania przez niego uprawnień właścicielskich nastąpiło dopiero po śmierci dziadka wnioskodawcy- S. J., gdyż ma to znaczenie z punktu widzenia obliczania terminu koniecznego dla zasiedzenia. W ocenie Sądu wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego przemawiają za tym, że S. J. przekazał posiadanie wnioskodawcy. Należy bowiem zauważyć, iż zarówno z zeznań wnioskodawcy, uczestnika postępowania B. A., uczestniczki postępowania A. J., a także z zeznań świadka M. N. wynika, iż przeniesienie wykonywania uprawnień właścicielskich w odniesieniu do połowy nieruchomości na rzecz wnioskodawcy nastąpiło jeszcze za życia S. J.. Wprawdzie świadkowie E. K., M. L. oraz B. B. wskazywali, iż wnioskodawca przejął wykonywanie uprawnień właścicielskich dopiero po śmierci S. J., należy jednakże mieć na uwadze, iż twierdzenia takie świadkowie ci opierali na tym, iż dopiero po śmierci S. J. wnioskodawca rozpoczął gruntowny remont przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu okoliczność, że wnioskodawca rozpoczął gruntowny remont nieruchomości dopiero po śmierci

S. J. nie wyklucza w żadnej mierze, iż przekazanie wykonywania uprawnień właścicielskich nastąpiło wcześniej, tj. za życia dziadka wnioskodawcy. Należy mieć na uwadze, iż wykonanie gruntownego remontu nieruchomości nie jest koniecznym warunkiem uznania, iż określona osoba objęła nieruchomość w posiadanie i wykonuje w stosunku do niej wszelkie uprawnienia właścicielskie. Należy ponadto zauważyć, iż uzgodnienie dokonane między S. J., a wnioskodawcą dotycząca przekazania zajmowania się nieruchomością i wykonywania w stosunku do niej wszelkich uprawnień właścicielskich z natury rzeczy mogło nie być znane szerszemu kręgowi osób. W szczególności dla wielu osób postronnych trudny do uchwycenia mógł być moment przejścia przez wnioskodawcę uprawnień właścicielskich albowiem zarówno przed tym przejściem, jak i po nim na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwali zarówno wnioskodawca jak i S. J.. Istotne w takiej sytuacji było uzgodnienie (umowa) między S. J., a wnioskodawcą „o przejście wykonywania uprawnień właścicielskich”. W niniejszej sprawie na fakt zawarcia takiego porozumienia (względnie jego skutków w postaci faktycznego przejścia przez wnioskodawcę wykonywania uprawnień właścicielskich) wskazywali wnioskodawca, uczestnicy postępowania B. A. i A. J., a także świadek M. N.. Sąd uznał zeznania wskazanych osób za wiarygodne, albowiem ich zeznania nie ograniczyły się do samego stwierdzenia, iż takowe uzgodnienie i faktyczne przekazanie wykonywania uprawnień właścicielskich nastąpiło. Wskazywali oni ponadto na realne przyczyny takiego stanu rzeczy, jaką były podeszły wiek S. J. i nienajlepszy stan jego zdrowia. Wreszcie Sąd uznał za wiarygodne, iż takowe uzgodnienie oraz faktyczne przekazanie miało miejsce z tego względu, iż okoliczność ta ściśle koresponduje z innym ustalonym faktem, a mianowicie z dokonaną sprzedażą udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości dokonaną przez S. J. na rzecz wnioskodawcy. Należy bowiem zauważyć, iż już z samego ustalonego faktu zbycia w 2001 roku przez S. J. na rzecz wnioskodawcy udziału 22/100 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości można wyprowadzić domniemanie faktyczne, iż ze zbyciem tym łączyło się przeniesienie posiadania i przekazanie wykonywania wszelkich uprawnień właścicielskich i to w dodatku nie tylko w odniesieniu do sprzedanego udziału 22/100, lecz w takim zakresie, w jakim posiadanie przedmiotowej nieruchomości przysługiwało zbywcy, to jest w odniesieniu do połowy tejże nieruchomości. Należy bowiem mieć na uwadze, iż na ogół wraz ze sprzedażą prawa własności (udziału we współwłasności) równolegle następuje przekazanie posiadania i wykonywania wszelkich uprawnień właścicielskich. Brak jest równocześnie jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia, iż w omawianym wypadku było inaczej, tym bardziej, że wnioskodawca zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości jeszcze przed zbyciem na jego rzecz udziału i zamieszkiwał na niej w dalszym ciągu po nabyciu udziału. Ponadto uzasadniając, iż przeniesienie posiadania i przekazanie wykonywania uprawnień właścicielskich nastąpiło w odniesieniu do połowy przedmiotowej nieruchomości, wskazać należy, iż za całkowicie nielogiczne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego należałoby uznać twierdzenie, iż S. J. przeniósł posiadanie jedynie w takim zakresie w jakim pokrywało się ono z jego udziałem w prawie własności, a zachował dla siebie posiadanie przedmiotowej nieruchomości w takim zakresie w jakim jego posiadanie nie znajdowało odzwierciedlenia w przysługującym mu tytule prawnym do nieruchomości. Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadków E. K., M. L. oraz B. B. w tej części w której stwierdzali oni, iż wnioskodawca rozpoczął wykonywanie uprawnień właścicielskich dopiero po śmierci S. J..

Zasiedzenie jest instytucją prawa cywilnego, której celem jest usankcjonowanie trwającego przez dłuższy czas stanu faktycznego, innego aniżeli wynikałoby to ze stanu prawnego. Prowadzi do pierwotnego nabycia własności wskutek długotrwałego wykonywania uprawnień właścicielskich przez osobę nieuprawnioną przy jednoczesnym biernym zachowaniu się właściciela. Stosownie do treści art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu ustalonym ustawą nowelizującą z dnia 28 lipca 1990 roku 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2 art. 172 k.c.). Zatem dla nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest spełnienie dwóch przesłanek: (1) samoistnego posiadania nieruchomości, (2) upływu czasu wymaganego przez ustawę. Posiadanie jest stanem faktycznym, polegającym na faktycznym władztwie nad rzeczą. Składa się ono z dwóch elementów: corpus – fizycznego władztwa nad rzeczą oraz animus – zamiaru władania rzeczą dla siebie. Posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.). Natomiast przepis art. 339 k.c. wprowadza domniemanie, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym. Na korzyść osoby, która faktycznie posiada rzecz działają także inne domniemania, tj. domniemanie zgodności posiadania z prawem (art. 341 kc), ciągłości posiadania (art. 340 kc)

oraz posiadania w dobrej wierze (art. 7 kc). Tak więc osoba, która rzecz posiada korzysta z dobrodziejstw powyższych domniemań co oznacza, że ten, kto twierdzi odmiennie do stanu faktycznego wynikające z domniemań, ma obowiązek udowodnienia twierdzeń odmiennych. W niniejszej sprawie należało przyjąć S. J. był posiadaczem samoistnym 1/2 przedmiotowej nieruchomości od 1970 roku. Przemawia za tym przede wszystkim domniemanie określone w art. 339 kc, które nie zostało obalone przy wykazaniu, że S. J. a następnie wnioskodawca władali udziałem 28/100 w nieruchomości (obok udziału 22/100), ale nadto ustalenia dokonane w toku postępowania, o czym była wyżej mowa. Sąd ustalił, iż S. J. uzyskał posiadanie w złej wierze. Należy bowiem zauważyć, iż sam wnioskodawca wskazywał na to, iż S. J. był posiadaczem w złej wierze, a ponadto z okoliczności przez niego przedstawionych we wniosku wszczynającym postępowanie nieprocesowe wynikało, iż S. J. od samego początku (od 1969 roku) wiedział, iż właścicielem udziału w wysokości 28/100 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości był nie on, lecz Skarb Państwa, a następnie Gmina Ł.. W związku z powyższym już na podstawie samych twierdzeń wnioskodawcy obalone zostało domniemanie uzyskania posiadania nieruchomości w dobrej wierze. Zgodnie z 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 30 lat. Zgodnie z art. 348 k.c. przeniesienie posiadania następuje poprzez wydanie rzeczy. Jednakże zgodnie z art. 351 k.c. przeniesienie posiadania samoistnego na posiadacza zależnego albo na dzierżyciela następuje na mocy samej umowy między stronami. Ponadto zgodnie z art. 349 k.c. przeniesienie posiadania samoistnego może nastąpić także w ten sposób, że dotychczasowy posiadacz samoistny zachowa rzecz w swoim władaniu jako posiadacz zależny albo jako dzierżyciel na podstawie stosunku prawnego, który strony jednocześnie ustalą. Z sytuacją unormowaną w art. 349 oraz w art. 351 k.c. mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Należy bowiem zauważyć, iż przed przeniesieniem posiadania samoistnego na wnioskodawcę był on posiadaczem zależnym – zamieszkiwał on na przedmiotowej nieruchomości za wiedzą i zgodą dotychczasowego samoistnego posiadacza S. J.. Nadto po przeniesieniu posiadania samoistnego na wnioskodawcę, dotychczasowy posiadacz samoistny S. J. został uprawniony do dalszego zamieszkiwania na tej nieruchomości – stał się on zatem posiadaczem zależnym. Okoliczności te jednoznacznie również wskazują na to, że fakt przeniesienia posiadania samoistnego mógł zostać niezauważony przez osoby postronne. Nastąpiło ono bowiem na mocy samej umowy między S. J., a wnioskodawcą, przy czym zarówno przed, jak i po zawarciu tej umowy obie jej strony zamieszkiwały na przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta ma to znaczenie, iż do skutecznego przeniesienia posiadania przez S. J. na rzecz wnioskodawcy wystarczające było to, iż z chwilą zawarcia umowy przenoszącej 22/100 części prawa własności przedmiotowej nieruchomości między stronami doszło równocześnie do zawarcia umowy przeniesienia posiadania samoistnego, przy czym- jak to już zostało wcześniej wskazane- Sąd ustalił, że przeniesienie owego posiadania nastąpiło w takim zakresie w jakim przysługiwało ono zbywcy S. J., to jest w odniesieniu do połowy przedmiotowej nieruchomości. Dla zasiedzenia nieruchomości konieczne jest nieprzerwane jej posiadanie samoistne przez określony czas. W niniejszej sprawie bez wątplenia połowa przedmiotowej nieruchomości była w posiadaniu samoistnym S. J. od 1970 roku do 2001 roku, bez wątplenia nastąpiło również przeniesienie posiadania samoistnego na wnioskodawcę w 2001 roku mocą umowy między S. J., a wnioskodawcą. Bez wątplenia również zachowanie wnioskodawcy po śmierci dziadka S. J. wskazywało na to, że jest on samoistnym posiadaczem połowy przedmiotowej nieruchomości – przeprowadził on bowiem jej gruntowny remont. Należy jednakże stwierdzić, iż również w okresie między przeniesieniem posiadania samoistnego w 2001 roku na wnioskodawcę, a rozpoczęciem przeprowadzania gruntownego remontu nieruchomości po 2004 roku, wnioskodawca był samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości. Po pierwsze należy zauważyć, iż za przyjęciem takiej tezy przemawia domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.), nie zostało bowiem to domniemanie obalone, w szczególności przez wykazanie, że w omawianym okresie wnioskodawca dobrowolnie zaprzestał zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości i nie przejawiał w żaden sposób zainteresowania tą nieruchomością. Wręcz przeciwnie, z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż wnioskodawca zamieszkiwał w tym okresie na nieruchomości i wykonywał na jej terenie bieżące prace. Tym samym należy stwierdzić, iż ustalony stan faktyczny nie tylko nie pozwala na obalenie omawianego domniemania, lecz wręcz przeciwnie, pozwala przyjąć w sposób pozytywny, iż wnioskodawca był w tym okresie posiadaczem samoistnym tejże nieruchomości. Należy bowiem podkreślić, iż dla samoistnego posiadania nieruchomości nie jest konieczne przeprowadzenie jej gruntownego remontu. Okoliczność ta jest o tyle oczywista, iż skoro posiadanie samoistne ma być stanem odpowiadającym władaniu

nieruchomością jak właściciel, to logicznym jest, iż wykonywanie uprawnień właścicielskich nie musi polegać na przeprowadzaniu nieustannego remontu nieruchomości. Innymi czynnikami istotnymi dla wykazania wykonywania uprawnień właścicielskich w odniesieniu do określonej nieruchomości mogą być: zamieszkiwanie na przedmiotowej nieruchomości, decydowanie o kręgu osób i rzeczy, które mogą w określonym czasie znajdować się (przebywać) na danej nieruchomości. Wobec braku osób, które wykazywałyby, iż tak określone władanie nieruchomością, jest posiadaniem zależnym, a nie samoistnym (np. poprzez przedstawienie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia itp.) i obowiązywaniu domniemana posiadania samoistnego (art. 339 k.c.), należy stwierdzić, iż także w okresie od nabycia własności udziału 22/100 w 2001 roku do chwili rozpoczęcia przeprowadzania gruntownego remontu nieruchomości, wnioskodawca był posiadaczem samoistnym połowy przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym, iż za życia poprzedniego posiadacza S. J. nastąpiło przeniesienie posiadania na rzecz wnioskodawcy, stosownie do regulacji zawartej w art. 176 § 1 k.c., celem stwierdzenia nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie czas posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawcę oraz przez S. J. sumuje się, natomiast z uwagi na uzyskanie posiadania przez S. J. w złej wierze – do nabycia własności w drodze zasiedzenia konieczny jest upływ 30 letniego terminu. W tym miejscu należy podkreślić, iż z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż zarówno S. J., a następnie od 2001 roku wnioskodawca byli samoistnymi posiadaczami udziału wynoszącego 50/100 części przedmiotowej nieruchomości. Mając jednakże na względzie, iż w 22/100 części byli oni nie tylko samoistnymi posiadaczami, lecz również właścicielami nieruchomości, przedmiotem niniejszego postępowania mogła być tylko ta część udziału w posiadaniu nieruchomości, która nie znajdowała odzwierciedlenia w przysługującym im prawie własności tej nieruchomości, a zatem w zakresie 28/100 części.

Obecnie obowiązujący okres dwudziestu i trzydziestu lat został wprowadzony od dnia 1 października 1990 roku na skutek zmiany art. 172 k.c. Kodeks cywilny w pierwotnym brzmieniu przewidywał termin dziesięciu lat w dobrej wierze i dwudziestu lat w złej wierze. Stosownie do treści art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks Cywilny (Dz.U. z 1990 roku, nr 55, poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, stosuje się przepisy tejże ustawy. Ponadto należy zauważyć, iż zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku „o zmianie ustawy Kodeks cywilny” (Dz. U. Nr 55, poz. 321) jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po jej wejściu w życie prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejście w życie tej nowelizacji; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie omawianej nowelizacji, lecz nie więcej niż o połowę. Należy również w tym miejscu wskazać na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2007 roku w sprawie III CZP 23/07 (opubl. OSNC 2008/5/45), która wprawdzie wydana została w sprawie dotyczącej zasiedzenia służebności gruntowej, ale znajduje odpowiednie zastosowanie również w sprawie o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie. Zgodnie z tą uchwałą jeżeli korzystanie z trwałego i widocznego urządzenia nastąpiło przez dniem 27 maja 1990 roku, bieg zasiedzenia służebności gruntowej obciążającej nieruchomość, która do tego dnia była przedmiotem własności państwowej i z tym dniem z mocy prawa stała się mieniem komunalnym, rozpoczyna się dnia 27 maja 1990 roku. Artykuł 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku „o zmianie ustawy Kodeks cywilny” (Dz. U. Nr 55, poz. 321), znajduje zastosowanie także do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 roku stały się z mocy prawa mieniem komunalnym. Reasumując, w niniejszej sprawie dopuszczalne było „doliczenie” połowy okresu samoistnego posiadania prowadzącego do zasiedzenia mającego miejsce przed 27 maja 1990 roku, a zatem okresu od 27 maja 1975 roku. Po uwzględnieniu „brakujących” 15 lat samoistnego posiadania nieruchomości trwającego po 27 maja 1990 roku należy stwierdzić, iż ostatnim dniem terminu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości był 27 kwietnia 2005 roku, w związku z czym wnioskodawca M. P. nabył przez zasiedzenie udział w wysokości 28/100 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości z dniem 28 kwietnia 2005 roku (z art. 172§2 kc wynika, że w razie posiadania nieruchomości w złej wierze nabycie własności przez zasiedzenia następuje „po upływie” tego terminu). W tym miejscu należy ponadto wskazać, iż Sąd jest związany wnioskiem o zasiedzenie co do przedmiotu, a także co do osoby, na której rzecz ma nastąpić zasiedzenie (w tym sensie, że musi być to osoba wskazana przez któregokolwiek z uczestniczących w postępowaniu, a nie tylko wnioskodawcę); nie jest natomiast związany datą, z którą wnioskodawca wnosi o nabycie własności przez zasiedzenie. W niniejszej sprawie Sąd ustalił, iż w świetle art. 10 ustawy o zmianie ustawy 28 lipca 1990 roku „o zmianie ustawy Kodeks cywilny” (Dz. U. Nr 55, poz. 321) oraz uchwały Sądu Najwyższego

z dnia 13 kwietnia 2007 roku III CZP 23/07 nabycie 28/100 części prawa własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie nastąpiło z dniem 28 maja 2005 roku. W związku z tym należało orzec zgodnie z ustalonym stanem faktycznym, pomimo że wnioskodawca wskazywał, iż nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia nastąpiło z dniem 1 października 2005 roku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., ustalając, że każdy z uczestników we własnym zakresie ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.