

sygn. akt VIII Ns 208/16

POSTANOWIENIE

Dnia 21 grudnia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia SR Bartek Męcina

Protokolant st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku A. Ż.

z udziałem Gminy B.

o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, że z dniem 1 stycznia 2010 r. A. Ż. nabyła przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w W. gmina B., oznaczonej jako działka o numerze (...) o powierzchni 3817 m² (trzy tysiące osiemset siedemnaście metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...)
2. ustalić, że strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie,
3. nie obciążać stron kosztami postępowania poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa- Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi.

Sygn. akt VIII Ns 208/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 8 lipca 2016 roku A. Ż. wniosła o stwierdzenie, że nabyła z dniem 1 grudnia 2012 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w W. oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0.3817 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W uzasadnieniu podniesiono, że Gmina B. nabyła własność przedmiotowej działki w drodze umowy darowizny zawartej ze Z. S., dlatego też w księdze wieczystej o nr (...) uczestnik jest wpisany jako jej właściciel. Działka nr (...) będąca przedmiotem wniosku graniczy bezpośrednio z działką nr (...), której właścicielką jest wnioskodawczyni, a wcześniej jej dziadek A. K.. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo A. K. korzystał z działki nr (...), a mianowicie kościł trawę, wypasał zwierzęta, wznosił budynki gospodarcze. Część działki będącej przedmiotem wniosku jest ogrodzona i połączona z działką nr (...). Spadek po A. K. nabyła w całości wnioskodawczynią, która od 1999 r. w sposób wyłączny korzysta z działki nr (...), a mianowicie rozebrała częściowo stary płot i wzniosła nowy, rozebrała stara stodołę i wzniosła pomieszczenie dla koni, składowe tam obornik oraz inne rzeczy, wypasa na działce zwierzęta. Za prąd i wodę podłączoną do budynków gospodarczych znajdujących się na działce nr (...) opłaty ponosi wnioskodawczyni. A. Ż. ubezpieczyła również wymienione budynki gospodarcze. Dlatego też posiadanie wnioskodawczyni przedmiotowej nieruchomości, a wcześniej posiadanie A. K. miało charakter samoistny.

(wniosek k. 2- 6)

Postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2016 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi- Widzewa w Łodzi zwolnił wnioskodawczynię od kosztów sądowych w całości.

(postanowienie k. 82)

W odpowiedzi na wniosek uczestnik, reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniósł o oddalenie wniosku. W uzasadnieniu pisma uczestnik zarzucił wnioskodawczyni, że nie wskazała daty początkowej biegu terminu zasiedzenia, gdyż określenie „od lat osiemdziesiątych” jest zbyt ogólne. Tymczasem Z. S. nabył własność przedmiotowej nieruchomości na podstawie Aktu Własności Ziemi nr (...) -3/6/81 z dnia 27 lutego 1981 r. Ponadto ustanowiono na rzecz E. S., czyli matki Z. S., a siostry A. K., prawo dożywocia. Z faktu zgonu E. S. w marcu 1990 r. oraz opłacania podatku od nieruchomości przez Z. S., uczestnik wyciągnął wniosek, że w latach osiemdziesiątych obie wymienione osoby korzystały z przedmiotu wniosku jak właściciele nieruchomości. Ponadto w dniu 17 stycznia 2008 r. Z. S. darował na rzecz uczestnika przedmiotową nieruchomość, a zatem zachował się jak jej właściciel. Co więcej uczestnik podsunął pod rozwagę, czy powyższa czynność nie przerwała biegu przedawnienia.

(odpowiedź na wniosek k. 86- 88)

W piśmie z dnia 20 marca 2017 r. pełnomocnik uczestnika przyznał, że przeprowadzone dowody wskazują, że mogło ewentualnie dojść do zasiedzenia części działki nr (...) znajdującej się w obrębie ogrodzenia gospodarstwa rolnego. Natomiast w pozostałej części działki będącej przedmiotem wniosku A. Ż. nie wykazała, aby była w jej posiadaniu. Posiadanie nieruchomości przez wnioskodawczynię, a wcześniej przez jej poprzednika prawnego, miało charakter zależny o czym świadczy to, że Z. S. pismem z dnia 29 sierpnia 2007 r. zwrócił się do Gminy B. o przejęcie gospodarstwa rolnego w skład którego wchodziła także działka nr (...), a w dniu 31 grudnia 2007 r. obie strony podpisały protokół uzgodnień. Poza tym do 2002 r. Z. S. opłacał podatek od nieruchomości od całego gospodarstwa rolnego, w tym od działki będącej przedmiotem niniejszego postępowania.

(pismo procesowe k. 126- 127)

W piśmie z dnia 6 sierpnia 2018 r. pełnomocnik uczestnika podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, jednak na wypadek uznania zasadności stanowiska wnioskodawczyni, wniósł, aby rozstrzygnięciem o zasiedzeniu została objęta cała działka nr (...), gdyż działka nr (...) zaproponowana przez biegłego geodetę pozostałaby bez dostępu do drogi publicznej, co uniemożliwi zarówno korzystanie z niej, jak i jej sprzedaż.

(pismo procesowe k. 169- 170)

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo już zmianie, przy czym na rozprawie w dniu 7 grudnia 2018 r. pełnomocnik wnioskodawczyni oświadczył, że termin zasiedzenia rozpoczął swój bieg w dniu 1 stycznia 1980 r.

(protokół rozprawy k. 176- 179)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Działka nr (...) będąca przedmiotem wniosku, położona w W. przy ul. (...), graniczy bezpośrednio z działką nr (...), której właścicielką jest wnioskodawczyni, a wcześniej jej dziadek A. K.. Na działce nr (...) znajduje się budynek drewniany usytuowany równolegle do ulicy (...), który był wcześniej zamieszkiwany przez dziadków wnioskodawczyni, A. K. i B. K. oraz budynek murowany, położony prostopadle do wymienionej ulicy, w którym mieszka obecnie wnioskodawczyni wraz z mężem i córkami. W drewnianym budynku zamieszkiwała również wnioskodawczyni do momentu zawarcia małżeństwa z R. Ż. w 1997 r., a także rodzice wnioskodawczyni. Drewniany budynek jest odgrodzony od ul. (...) ogrodzeniem z siatki wybudowanym przez A. K.. Przed drewnianym domem, zamieszkałym obecnie przez R. M. i matkę wnioskodawczyni, znajduje się ogródek. Od budynku murowanego zamieszkałego przez wnioskodawczynię biegnie ogrodzenie postawione przez męża wnioskodawczyni. Na działce nr (...) znajduje się

murowana obora, do której jest doprowadzona woda i prąd, za które opłaty uiszcza wnioskodawczyni, a także stajnia, kurnik oraz zagroda. Stajnia została przerobiona z innego budynku przez R. Ż..

(zeznania wnioskodawczyni k. 177, zeznania M. W. k. 116, zeznania W. T. k. 134, zeznania R. M. k. 136, zeznania R. Ż. k. 139, wypis z rejestru gruntów k. 41)

Gospodarstwo przejął po rodzicach A. K., prowadził je i mieszkał w nim, aż do swojej śmierci w 1999 r. A. K. zbudował na działce (...) drugi po drewnianym dom mieszkalny, tym razem murowany, a także podwyższył i zbudował nowy dach na oborze znajdującej się na działce (...).

(zeznania świadka J. G. k. 118, zeznania wnioskodawczyni k. 177)

W budynku znajdującym się na działce nr (...) (obora) A. K. trzymał należące do niego konie i krowy, a także warzywa, przetwory, zboże, czy też węgiel.

(zeznania świadka T. P. k. 114, zeznania wnioskodawczyni k. 178)

Pomiędzy drewnianym budynkiem mieszkalnym (działka (...)), a oborą (działka (...)) jest płot. O część działki pomiędzy ul. (...), a płotem biegnącym pomiędzy dwoma wymienionymi budynkami dbał A. K., który kosił w tym miejscu trawę. Po jego śmierci robi to do chwili obecnej R. Ż..

(zeznania R. M. k. 137, zeznania wnioskodawczyni k. 177)

Pomiędzy oborą, a sąsiednią działką nie ma ogrodzenia, na tej części działki nr (...) R. Ż. kosił trawę.

(zeznania R. Ż. k. 140)

Oborę otynkował R. Ż. około 1998 r.

(zeznania R. M. k. 137, zeznania R. Ż. k. 139, zeznania wnioskodawczyni k. 177)

Wnioskodawczyni wymieniła także instalację elektryczną oraz pokrycie dachu obory.

(zeznania wnioskodawczyni k. 178)

A. Z. ubezpieczyła również dom, który zamieszkuje oraz oborę położoną na działce nr (...), która w polisie została określona, jako garaż wolnostojący.

(zeznania R. Ż. k. 139, zeznania wnioskodawczyni k. 178)

Poza tym A. K. wybudował stodołę. R. Ż. rozebrał ten budynek ok. 2002 lub 2003 r.

(zeznania świadka T. P. k. 114, zeznania M. W. k. 116, zeznania W. T. k. 134, zeznania R. M. k. 136, zeznania R. Ż. k. 139)

Pole za ogrodzeniem, za oborą uprawiał A. K., siał i kosił zboże, uprawiał buraki oraz ziemniaki, wypasał krowy. Po jego śmierci pole zaczął uprawiać R. Ż.. Kosił on trawę i karmił nią króliki.

(zeznania W. T. k. 135, zeznania R. M. k. 137 zeznania R. Ż. k. 140, zeznania wnioskodawczyni k. 178, zeznania M. W. k. 116)

W opisanym gospodarstwie mieszkała także E. S., siostra A. K., aż do wyjścia za mąż, co miało miejsce w 1938 lub 1939 r. E. S. zamieszkała w W. również na ul. (...) w bliskim sąsiedztwie od przedmiotowej nieruchomości. Za życia swojej matki Z. S. przyprowadzał na pole krowy.

(zeznania świadka J. G. k. 118, zeznania W. T. k. 134)

A. K. zmarł w 1999 r.

(zeznania R. M. k. 136)

Aktem Własności Ziemi nr (...) - 3/6/81 z dnia 27 lutego 1981 r. Z. S. nabył własność nieruchomości położonych w W. składających się z kilku działek ewidencyjnych, w tym przedmiotowej nieruchomości. Ponadto stwierdzono, że z mocy prawa powstało na rzecz E. S. prawo dożywocia na części z działek.

(akt własności ziemi k. 89)

Pismem z dnia 29 sierpnia 2007 r. Z. S. zwrócił się do Gminy B. o przejęcie gospodarstwa rolnego wraz z zabudowaniami.

(pismo k. 128)

W dniu 31 grudnia 2007 r. Z. S. i Wójt Gminy B. podpisali protokół uzgodnień, w którym strony ustaliły, że Z. S. jest właścicielem nieruchomości rolnej położonej w W., w skład której wchodzi m.in. działka nr (...), a stan zaległości łącznego zobowiązania pieniężnego wobec Gminy B. ciężącego na nieruchomości wynosi 4.397,24 zł.

(protokół uzgodnień k. 129)

W dniu 17 stycznia 2008 r. Z. S. darował na rzecz Gminy B. m. in. działkę nr (...) położoną w W..

(umowa darowizny w formie aktu notarialnego k. 91- 93)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty i ich kserokopie, stosując w tym względzie art. 308 kpc, a także na podstawie zeznań wnioskodawczyni i wymienionych powyżej świadków.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie w całości.

Wnioskodawczyni wniosła ostatecznie o stwierdzenie, że nabyła z dniem 1 stycznia 2010 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w W., oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0.3817 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

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. Przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być zarówno nieruchomość gruntowa, jak i jej fizycznie wydzielona część, a także udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości.

Stosownie do treści art. 172 § 1 k.c., w brzmieniu po noweli kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.), 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). § 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz 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 rozumiane jako sprawowanie władztwa nad rzeczą wyrażone w sposób subiektywny i obiektywny (corpus i animus) oraz upływ czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza.

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).

A zatem, w świetle powołanego 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, zakres władztwa.

W literaturze wskazuje się (A. Kunicki, w: System, t. II, s. 832), 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 między innymi E. J. (2), (...), Z. 2002 rok, str. 135 i nast.).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego, którego konstytutywne cechy stanowią: wola posiadania nieruchomości dla siebie oraz faktyczne władanie rzeczą. Dla posiadania samoistnego podstawowe znaczenie ma intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie. Przy czym, przy ustalaniu charakteru posiadania należy mieć na uwadze manifestowane na zewnątrz wobec otoczenia zachowanie posiadacza. Natomiast zakres faktycznego władztwa nad rzeczą przy posiadaniu samoistnym odpowiadający prawu własności, sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z rzeczą jak właściciel.

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 za S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, str. 203, tak m.in. Edward Janeczko „Zasiedzenie” Zielona Góra 2002 rok). Sama deklaracja wnioskodawcy nie może wystarczyć dla przyjęcia istnienia po jego stronie woli władania rzeczą jak właściciel. Istotne są jej zewnętrzne przejawy. Zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego jasno wynika, że A. K. przejął po swoich rodzicach gospodarstwo rolne w skład, którego wchodziła również nieruchomość będąca wnioskiem. Działka nr (...) była połączona z częścią siedliskową działki nr (...), posiadały wspólne podwórko oraz ogrodzenie. Od momentu przejęcia gospodarstwa dziadek wnioskodawczyni dbał o całą nieruchomość, w tym działkę nr (...), aż do swojej śmierci w 1999 r. A. K. podwyższył i zbudował nowy dach na oborze znajdującej się na działce (...). W budynku tym dziadek wnioskodawczyni trzymał należące do niego konie i krowy, a także warzywa, przetwory, zboże oraz węgiel. Poza tym A. K. wybudował stodołę. Również o fragment działki pomiędzy płotem biegnącym między oborą, a drewnianym budynkiem, a ul. (...), dbał A. K., który kosił w tym miejscu trawę. Pole za ogrodzeniem, za oborą uprawiał A. K., siał i kosił zboże, uprawiał buraki oraz ziemniaki, wypasał krowy. Po śmierci dziadka A. Ż., nieruchomością zajęła się wnioskodawczyni. Jej mąż otynkował oborę około 1998 r., wnioskodawczyni wymieniła także instalację elektryczną oraz pokrycie dachu budynku, a także ubezpieczyła oborę położoną na działce nr (...). R. Ż. rozebrał stodołę ok. 2002 lub 2003 r. oraz przerobił budynek na stajnię. Od 1999 r. R. Ż. kosił trawę na części działki nr (...) znajdującej się za oborą, aby karmić nią króliki. Z wyczenia powyższych czynności nie ulega wątpliwości, że najpierw A. K., a później wnioskodawczyni,

samodzielnie podejmowali wszelkie decyzje dotyczące zarządu przedmiotową nieruchomością, a wśród sąsiadów byli traktowani jak właściciele. Zatem A. K. i A. Ż. należy uznać za posiadaczy samoistnych przedmiotowej nieruchomości.

Wobec powyższych ustaleń nie można się zgodzić, ze stanowiskiem uczestnika, że w latach osiemdziesiątych E. S. i Z. S. korzystali z przedmiotu wniosku jak właściciele nieruchomości. Powyższe twierdzenie Gmina B. oparła na tym, że na podstawie Aktu Własności Ziemi nr (...) -3/6/81 z dnia 27 lutego 1981 r. Z. S. nabył własność przedmiotowej nieruchomości, a na rzecz E. S. ustanowiono prawo dożywocia. M. W. zeznała, że nigdy nie widziała Z. S. na przedmiotowej nieruchomości, nie słyszała także, aby interesował się budynkami. W. T. stwierdziła, że Z. S. nie mieszkał w zabudowaniach na tej nieruchomości, a E. S. i Z. S. nie interesowali się tą nieruchomością. Również R. Ż. podał, że E. S. ze swoimi dziećmi, czyli także ze Z. S., na działce (...) nigdy się nie pojawili, nie korzystali nigdy z obory, nie zgłaszali pretensji co do nieruchomości. W końcu także A. Ż. zeznała, iż Z. S. nie mieszkał na tej nieruchomości, nie interesował się nią. Zatem przesłuchani świadkowie zgodnie podali, że zarówno E. S., jak i Z. S. dużo przed 1 stycznia 1980 r. przestali się interesować przedmiotową nieruchomością. Powyższej oceny nie może podważyć okoliczność podniesiona przez uczestnika, a mianowicie uiszczanie przez Z. S. podatku od nieruchomości, tym bardziej, że jak wynika z podpisanego w dniu 31 grudnia 2007 r. protokołu uzgodnień, stan zaległości łącznego zobowiązania pieniężnego wobec Gminy B. ciężącego na nieruchomości wynosił 4.397,24 zł.

Artykuł 172 k.c. łączy wymagany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia wpływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. Dobra lub zła wiara posiadacza nieruchomości wpływa na długość okresu czasu niezbędną do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. W przypadku posiadacza w dobrej wierze wystarczający jest okres lat 20, zaś w przypadku posiadacza w złej wierze okres lat 30. 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. Dlatego też Sąd przyjął, że zarówno A. K., jak i wnioskodawczyni, byli posiadaczami w złej wierze. Zatem czas posiadania samoistnego, potrzebny do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, wynosi 30 lat. Początkowo A. Ż. wносиła o stwierdzenie nabycia prawa własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 1 grudnia 2012 r. Na rozprawie, przed zamknięciem przewodu sądowego, pełnomocnik wnioskodawczyni wskazał datę początkową biegu terminu zasiedzenia na dzień 1 stycznia 1980 r. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że zebrany materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że A. K. nabył posiadanie samoistnie nieruchomości położonej w W., oznaczonej nr 156 od swoich rodziców, a przesłuchani w sprawie świadkowie, którzy mieszkają w W. zgodnie podawali, że od kiedy pamiętają nieruchomością zajmował się A. K.. Dziadek wnioskodawczyni zmarł w 1999 r., a po nim samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości do chwili wydawania orzeczenia stała się A. Ż.. W myśl art. 176 § 1 kc 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. Dalej, zgodnie z § 2 Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza. Zgodnie z twierdzeniami A. Ż., nie kwestionowanymi przez uczestnika, wnioskodawczyni nabyła spadek po A. K. w całości. Doprowadziło to Sąd do stwierdzenia, iż A. Ż. nabyła z dniem 1 stycznia 2010 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w W. oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,3817 ha.

Należy zauważyć jeszcze, że nie można podzielić podniesionego przez uczestnika zarzutu przerwania biegu zasiedzenia. W odpowiedzi na wniosek Gmina B. wskazała, że w dniu 17 stycznia 2008 r. Z. S. darował na rzecz uczestnika przedmiotową nieruchomość, a zatem zachował się jak jej właściciel, co mogło doprowadzić do przerwania biegu terminu zasiedzenia. Skoro w myśl art. 175 kc do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń, zastosowanie w przedmiotowej sprawie znajdzie przepis art. 123 § 1 kc zgodnie, z którym bieg przedawnienia przerywa się: 1) przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania

spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia; 2) przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje; 3) przez wszczęcie mediacji. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy rozważenia wymaga punkt 1 tego przepisu. W odniesieniu do zasiedzenia nieruchomości, które prowadzi do uzyskania prawa własności przez posiadacza samoistnego, a do utraty tego prawa przez podmiot, który wprawdzie jest dotąd właścicielem, ale nie posiada nieruchomości, przerwę zasiedzenia spowoduje tylko takie działanie właściciela, które bezpośrednio będzie zmierzać do przerwania posiadania przez obecnego posiadacza (art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c.). Według ustalonego orzecznictwa i wspierającej taki pogląd doktryny, działanie właściciela musi stanowić z jego strony akcję zaczepną wymierzoną przeciwko posiadaczowi po to, aby go pozbawić posiadania. Chodzi zatem o wniesienie powództwa lub wniosku, skierowanego przeciwko posiadaczowi, na rzecz którego biegnie termin zasiedzenia, mający na celu bezpośrednio pozbawienie go posiadania rzeczy i odzyskania posiadania przez właściciela (tak zwłaszcza postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2002 r., V CKN 587/00, nie publ. oraz wcześniejsze orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1960 r., II CR 182/60, OSN 1961, nr 3, poz. 83 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1968 r., III CZP 46/68, OSNC 1969, nr 4, poz. 62). Jeżeli zatem przepisy o przerwie biegu przedawnienia stosuje się odpowiednio do zasiedzenia, to należy stwierdzić, że przeniesienie prawa własności przedmiotowej nieruchomości w drodze umowy darowizny przez Z. S. na rzecz Gminy B. w dniu 17 stycznia 2008 r., nie stanowiło w okolicznościach sprawy działania zaczepnego wobec wnioskodawczyni, odpowiadającego czynności przedsięwziętej bezpośrednio w celu pozbawienia jej posiadania władaną przez nią od wielu lat nieruchomością i uzyskania posiadania przez darczyńcę, który wcześniej nie był w ogóle posiadaczem działki na 156. Jak już była o tym mowa powyżej, przesłuchani w sprawie świadkowie zgodnie potwierdzili powyższą okoliczność. Również Gmina B. po uzyskaniu prawa własności przedmiotowej nieruchomości nie podjęła żadnych działań wskazujących, że zamierza korzystać z przysługującego jej prawa własności, nie mówiąc już o działaniach prowadzących do przerwania biegu zasiedzenia nieruchomości. W tej sytuacji należało uznać, że nie nastąpiła przerwa zasiedzenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., ustalając, że każda ze stron postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, co stanowi zasadę w postępowaniu nieprocesowym.