

# UZASADNIENIE

Wnioskodawcy R. L. i B. L. (1) wnieśli o stwierdzenie, że z dniem 31 grudnia 1980 r. nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w K. o nr (...), o powierzchni 0,0300 ha, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadził księgę wieczystą o nr (...), a z ostrożności procesowej wnieśli o stwierdzenie zasiedzenia tejże nieruchomości z dniem 31 grudnia 2009 r.

W uzasadnieniu wniosku podali, że wnioskodawca włada przedmiotową nieruchomością, jako posiadacz samoistny od 1979 r., gdyż w tym czasie przeniósł na wnioskodawcę posiadanie jego ojciec, który posiadał przedmiotową działkę jako posiadacz samoistny od 1960 roku. Przedmiotowa działka jest nieruchomością sąsiednią wobec działki nr (...), której wnioskodawca jest współwłaścicielem od 1991 r. na mocy umowy darowizny. Zarówno darczyńca, jak i wszyscy obdarowani przekonani byli, że działka o obecnym numerze 201, jest częścią działki nr (...) i stanowiła własność najpierw ojca wnioskodawcy, a następnie obdarowanych, w tym wnioskodawcy. Z działki nr (...) współwłaściciele posiadają udziały po 1/3, jednak ustalony został sposób korzystania, w ten sposób, że wnioskodawcy z części działki nr (...) oraz z całości działki nr (...) korzystają samodzielnie. Działkę (...) wraz z działką nr (...) ogroził jeszcze ojciec wnioskodawcy w latach 60-tych. Przez cały okres posiadania właściciel nie kwestionował posiadania wnioskodawców i ich poprzednika. Dopiero w 2013 r. uczestniczka Gmina D. poinformowała wnioskodawcę, że nie jest właścicielem tej nieruchomości i zaproponowała wykup. Wnioskodawcy twierdzili, że w ramach działki nr (...) ponosili także opłaty za działkę nr (...), o istnieniu której nawet nie wiedzieli. Ponosili duże nakłady na budynek gospodarczy posadowiony na działce (...), a w ramach ubezpieczenia obowiązkowego także ponosili opłaty za budynek na tej działce. Nawet organy administracji traktowały wnioskodawców jak właścicieli przedmiotowej działki, gdyż w 2011 r. geodeta na zlecenie Starostwa Powiatowego zwrócił się do wnioskodawców o wyrażenie zgody na wymianę znaku geodezyjnego, zlokalizowanego na tej działce.

Uczestniczka postępowania w odpowiedzi na wniosek wniósł o jego oddalenie, wskazując na potrzebę przeprowadzenia postępowania dowodowego, w szczególności wyjaśnienia treści dokumentów i podstaw wpisów dotyczących własności nieruchomości objętych księgą wieczystą (...) przydzielonych ojcu wnioskodawcy B. L. (2) oraz zmian, jakie miały miejsce na skutek scalania i wymiany gruntów. Treść wpisu do księgi wieczystej o nr (...) potwierdza, że uczestniczka jest właścicielem działki nr (...) od 1991 r., a poprzednio był nim Skarb Państwa.

## ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Aktem własności ziemi nr (...) z dnia 07 marca 1973 r. wydanym przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w D. stwierdzono nabycie własności przez B. L. (2) i I. L. gospodarstwa rolnego składającego się z działek: (...) o powierzchni 9,84 ha, położonych w K. wraz z zabudowaniami, na podstawie art. 1, 5 i 12 ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, jako posiadaczy samoistnych i gospodarujący na wymienionej nieruchomości na podstawie spadku po zmarłych rodzicach. Akt ten stanowił podstawę wpisu do księgi wieczystej nr (...). Wcześniej w tej księdze wieczystej wpisany był W. S., ojciec I. L., któremu nadano gospodarstwo rolne składające się z działek nr: (...) o pow. 9,94 ha w tym następujące budynki: dom mieszkalny, obora, chlewy, stajnia, stodoła, stodoła i szopa. Według danych z Rejestru Gruntów wynika, że działka objęta wnioskiem o zasiedzenie o nr (...), nosiła uprzednio nr (...) z oznaczeniem budynku jako „łaznia”, pow. 0,03 ha, a jej położenie na mapie z 1963 r. odpowiada obecnemu położeniu działki (...). Stanowiła ona własność państwową będącą we władaniu Prezydium Gromadzkiej Rady Narodowej w T.. Na skutek scalania gruntów przeprowadzonego w 1971 r. działka nr (...) uzyskała nowe oznaczenia – (...) i nadal pozostawała własnością państwową (Skarbu Państwa). Decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w D. nr (...) z dnia 30.08.1971 r. dokonano scalania gruntów wsi K., w wyniku którego w zamian za działki nr (...) W. S. otrzymał nieruchomości o numerach (...), które pozostawały już w posiadaniu B. L. (2) i I. L.. W 1991 r. Wojewoda (...) decyzją z dnia 27.02.1991 r. stwierdził nabycie przez Gminę D. z mocy prawa nieruchomości, w tym działki nr (...).

**Dowód:** wypis z rejestru gruntów dotyczący KW (...),

akt własności ziemi nr (...)z dnia 07.03.1973 r. w aktach księgi (...),  
orzeczenie o wykonaniu aktu nadania z dnia 15.12.1959 r. w aktach księgi (...),  
kopia danych z Rejestru Gruntów z 1963 r.  
decyzja scaleniowa nr (...) z dnia 30.08.1971 r.

decyzja Wojewody (...)z dnia 27.02.1991 r. w aktach księgi (...)

B. L. (2)wraz z żoną I. L.objęli w posiadanie gospodarstwo rolne położone w K.jako następcy W. S.(ojca I. L.) i posiadali je jako posiadacze samoistni w dacie 04 listopada 1971 r., od 10 lat. B. L. (2)uczestniczył w postępowaniu scaleniowym w 1971 r. jako posiadacz gospodarstwa rolnego wobec śmierci B. L. (2), wymieniony został w tym charakterze w decyzji scaleniowej, wnosił zarzuty do projektu przydziału gruntów w wyniku scalenia. Scaleniem objęte zostały wyłącznie grunty rolne, działki stanowiące siedlisko pozostały we władaniu dotychczasowych właścicieli, jednak na skutek scalenia otrzymały nowe numery. Działka nr (...)uzyskała to oznaczenie w wyniku postępowania scaleniowego, a przed scaleniem nosiła nr (...) i powierzchnię 0,80 ha, obok położona była działka nr (...), której kształt powodował wypełnienie występu powstałego na skutek kształtu działki nr (...). Działka nr (...), zabudowana starym poniemieckim budynkiem gospodarczym, stanowiąca także podwórko, została ogrodzona przez B. L. (2)w latach 60-tych, a budynek został przez niego w 1977 r. otynkowany i wymieniono dach. Wraz z rodzicami cały czas zamieszkiwał w gospodarstwie i pomagał wnioskodawca R. L.. W 1984 r. wnioskodawcy zawarli małżeństwo, a B. L. (2)zapowiadał im, że podwórko wraz z budynkiem gospodarczym dostaną wyłącznie wnioskodawcy. Umową z dnia 08 lutego 1991 r. własność i posiadanie gospodarstwa rolnego zostało przekazane przez B.i I. L.następcom w zamian za rentę, Następcami byli wnioskodawca i jego rodzeństwo wraz z małżonkami. Działka nr (...)została przekazana na współwłasność po 1/3. W jej ramach następcy ustalili sposób korzystania, że działkę stanowiącą podwórko z budynkiem gospodarczym będą użytkować wyłącznie wnioskodawcy. Wnioskodawcy uważali, że działka nr (...)obejmuje swoimi granicami także działkę nr (...), uważali się za jej właścicieli, ponosili nakłady na budynek, wykonali w nim kotłownię i łazienkę, otynkowali go ponownie, oraz odnowili ogrodzenie drewniane. W 2011 r. geodeta na zlecenie Starostwa Powiatowego zwrócił się do wnioskodawców o wyrażenie zgody na wymianę znaku geodezyjnego, zlokalizowanego na tej działce. Dopiero w 2013 r. Gmina D.poinformowała wnioskodawców, że nie są właścicielami działki nr (...)i zaproponowała jej wykup.

**Dowód:** odpis księgi wieczystej nr (...),

wypis z rejestru gruntów dotyczący KW (...),

akt własności ziemi nr (...)z dnia 07.03.1973 r. w aktach księgi (...),

akt notarialnego rep. A (...) umowa przekazania gospodarstwa rolnego,

kopia danych z Rejestru Gruntów z 1963 r.

decyzja scaleniowa nr (...) z dnia 30.08.1971 r.

decyzja Wojewody (...)z dnia 27.02.1991 r. w aktach księgi (...)

kserokopia dokumentu ubezpieczenia budynków od OC rolników z 20.02.2011 r.,

dokumenty ubezpieczenia budynków z 19.01.2000 r., 19.01.1996 r., 11.01.1995 r., 24.01.1994 r.,

kartoteka ubezpieczonych z 13.07.1995 r.

kserokopia zawiadomienia geodety T. W.,

dokumentacja fotograficzna k. 66,

protokół oględzin nieruchomości,

zeznania świadka Z. K.,

zeznania wnioskodawców.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu wnioski zasługują na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 172 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) (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. (§ 2).

Pojęcia „dobrej wiary” i „złej wiary” nie zostały zdefiniowane w polskim ustawodawstwie. Zarówno w orzecznictwie, jak i piśmiennictwie, obecnie nie ma jednak wątpliwości, iż pod tymi terminami rozumie się stan świadomości posiadacza, a tym samym decydujące znaczenie mają elementy subiektywne. Przyjmuje się przy tym, że dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 19 listopada 2002 roku, IV CKN 1492/00, LEX nr 78338; postanowienie SN z dnia 19 lipca 2000 roku, II CKN 282/00, LEX nr 52565; wyrok SN z dnia 19 maja 1998 roku, II CKN 770/97, LEX nr 82299; E. Skowrońska-Bocian, [w:] K. Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Komentarz, tom I, Warszawa 2002, s. 409). Tym samym w złej wierze jest ten, kto w danych okolicznościach wie albo powinien wiedzieć, że wykonywane prawo nie przysługuje jemu, lecz innemu podmiotowi (por. postanowienie SN z dnia 19 lipca 2000 roku, II CKN 282/00, LEX nr 52565; postanowienie SN z dnia 13 stycznia 2000 roku, II CKN 657/98, LEX nr 51060).

Na wstępie należy przywołać domniemania prawne zwalniające uprawnionego z obowiązku dowodzenia faktów objętych domniemaniem. Z art. 339 k.c. wynika domniemanie, że ten kto faktycznie włada rzeczą jest posiadaczem samoistnym. Dalej z art. 340 k.c. wynika domniemanie ciągłości posiadania, a z art. 341 k.c. domniemanie zgodności posiadania ze stanem prawnym.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje na to, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi spornej nieruchomości, jako części gospodarstwa rolnego przekazanego im przez B. L. (2), jako następcom. B. L. (2) z kolei był posiadaczem samoistnym wraz żoną I., jako posiadacze samoistni i spadkobiercy W. S., co stwierdzała decyzja z dnia 07 marca 1973 r. Akt własności ziemi nr (...). Ich posiadanie samoistne datuje się na dzień, zgodnie z którym można było stwierdzić wobec samoistnego posiadacza nabycie własności gospodarstwa rolnego, który to okres posiadania przed wejściem w życie ustawy wynosił 5 lat przy dobrej wierze i 10 lat przy złej wierze. Ponieważ z przedmiotowej decyzji nie wynika, jaki przyjęto okres można domniemywać, że było to okres 10 lat i złej wiary, bowiem B. L. (2) nie był spadkobiercą teścia, a więc mógł objąć i prowadzić gospodarstwo jako posiadacz samoistny w złej wierze (art. 1 ust. 2 ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych).

Posiadaczem samoistnym jest bowiem ten, kto włada rzeczą tak jak właściciel (art. 336 k.c.). Za takim posiadaniem przemawia in concreto zawsze domniemanie z art. 341 k.c., co oznacza, że posiadacz może powołać się na to domniemanie, a wykazanie, że posiadanie nie miało takiego charakteru, wymaga dowodu przeciwnego (art. 6 k.c.). Posiadacz samoistny nieruchomości nie musi bowiem być przekonany, że jest właścicielem i przekonanie to miałoby być uzasadnione okolicznościami, to potrzebne jest wyłącznie do stwierdzenia dobrej wiary, lecz może wiedzieć, że właścicielem nie jest, ale manifestuje swój zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel na zewnątrz. Skoro to B. L. (2) ogroził działkę nr (...) wraz z działką nr (...), (noszącymi wówczas, przed scaleniem w 1971 r. numery (...)), to brak jest dowodów na zakres posiadania przez W. S., a więc i na powoływanie się na okres posiadania przez niego jako

poprzednika wnioskodawców. Jednak nieprzerwane posiadanie przez B. i I. L. od 1961 r. gospodarstwa rolnego, w tym działki nr (...), którą ogrodził wraz z działką nr (...), jest wystarczające do stwierdzenia zasiedzenia tej nieruchomości. Dokumenty stanowiące podstawy wpisów w księdze wieczystej KW Nr (...) nie potwierdzają, by B. L. (2) oraz I. L. mieli podstawy do uzasadnionego przekonania, że przysługuje im prawo własności działki nr (...) (poprzednio (...)), gdyż akty nadania oraz akty własności ziemi nigdy tej działki nie wymieniały jako przedmiotu ich własności. Natomiast położenie działki (...), jako swoiste uzupełnienie działki nr (...), uzasadniało ich ogrodzenie łącznie i wykorzystywanie do własnych celów gospodarczych. Jak wyżej zacytowano, w złej wierze jest ten, kto w danych okolicznościach wie albo powinien wiedzieć, że wykonywane prawo nie przysługuje jemu, lecz innemu podmiotowi. Wiedzę taką powinien mieć B. L. (2), po pierwsze dlatego, że trudno przyjąć, by rolnik nie dopatrył się nadwyżki powierzchni swego gospodarstwa o 300 m<sup>2</sup>, gdy w stosunkach wiejskich spory prowadzone są o przysłowiową miedzę. Po drugie dlatego, że ogradzając tę działkę powinien uzyskać informacje o granicy nieruchomości, w tym ustalić lub wytyczyć znaki graniczne z udziałem służby geodezyjnej, a wówczas w sposób oczywisty uzyskałby informację o granicach działki (...). Po trzecie, w toku postępowania scaleniowego zapoznawał się z dokumentacją scaleniową, w tym planem scalenia i szacunku porównawczego gruntów wydzielonych w wyniku scalenia, a z tej dokumentacji w sposób oczywisty wynikały granice gospodarstwa przed i po scaleniu. Wreszcie po czwarte, najistotniejsze, nie był spadkobiercą teścia W. S., mimo wskazania tego jako podstawy wydania Aktu własności ziemi w 1973 r.

Natomiast przekonanie wnioskodawców, że działka nr (...) obejmuje także działkę nr (...) mogło być uzasadnione tym, że wówczas działki były już ogrodzone przez ojca wnioskodawcy od wielu lat, a B. L. (2) obiecywał wnioskodawcom, sporne podwórze wraz z budynkiem. Posiadanie jednak na nich zostało przeniesione dopiero w 1991 r. na skutek umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcom. Jednocześnie zasiedzenie nieruchomości państwowej było wyłączone przed dniem 01 października 1990 r. na mocy art. 177 k.c. Od tej daty stało się możliwe zasiedzenie także własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Kwestię wcześniejszego posiadania regulował art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny, który stanowił, że „Jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy 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, lecz nie więcej niż o połowę.” Oznacza to, iż bieg zasiedzenia dla wnioskodawców dotyczący działki (...) rozpoczynał się z dniem 01 października 1990 r. (i dla złej wiary wynosi lat 30), ulega jednak skróceniu o czas posiadania samoistnego przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę, co oznacza, że wnioskodawcom może zostać zaliczony okres posiadania przez nich i ich poprzedników od 1961 r. do 30 września 1990 r., jednak nie więcej niż piętnaście lat. Zatem okres posiadania rozpoczynający swój bieg od 01 października 1990 r., skrócony o lat 15, upłynął w dniu 01 października 2005 r.

Wnioskodawcy nie wykazali, bo ponoszone przez nich opłaty z tytułu ubezpieczenia budynków oraz podatki obejmowały działkę nr (...), co w opisanych wyżej okolicznościach i domniemaniu prawnym samoistności posiadania, nie ma istotnego znaczenia.

Mając na uwadze powyższe, w oparciu o powołane przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie I postanowienia.

Ponieważ interesy stron postępowania były sprzeczne, Sąd według zasady wyrażonej w przepisie art. 520 § 3 k.p.c., nałożył w pkt. II na uczestniczkę postępowania obowiązek zwrotu kosztów poniesionych przez wnioskodawców, na które składały wynagrodzenie adwokata w stawce minimalnej (§ 6 pkt 2 w zw. z § 8 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu) obliczonej od wskazanej przez wnioskodawców wartości przedmiotu sporu, co do której uczestniczka zarzutu nie zgłosiła po doręczeniu odpisu wniosku (art. 25 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), bez prawa do opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, gdyż dowodu uiszczenia tej opłaty od pełnomocnictw udzielonych przez wnioskodawców, jak i substytucyjnego, nie przedłożono.

Stosownie do przepisu art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją

do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu, a więc w tym przypadku przepisu art. 520 § 3 zd. 1 k.p.c. W związku z tym Sąd nakazał uczestniczce postępowania uiścić na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2 067,10 zł tytułem kosztów sądowych, od uiszczenia których wnioskodawcy zostali zwolnieni (pkt. III).

## ZARZĄDZENIE

1) (...)

2) (...)

3) (...).

(...)