

Sygn. akt I Ns 239/22

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 stycznia 2024 r.

Sąd Rejonowy w Piszczu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2024 r. w Piszczu na rozprawie

sprawy z wniosku J. Z.

z udziałem J. S. (1), T. M., S. Z.

o zasiedzenie

postanawia:

I. Stwierdzić, że J. Z., nabył przez zasiedzenie w dniu 31 grudnia 2005r. udział w wysokości 1/6, należący do S. Z., w prawie współwłasności zabudowanej działki gruntu o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,2275 ha, położonej w S., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Piszczu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

II. Stwierdzić, że J. Z., nabył przez zasiedzenie w dniu 31 grudnia 2007r. udział w wysokości 1/6, należący do J. S. (1), w prawie współwłasności zabudowanej działki gruntu o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,2275 ha, położonej w S., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Piszczu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

III. Przyznać adwokat A. Z. – kuratorowi ustanowionemu dla nieznaney z miejsca pobytu uczestniczki postępowania J. S. (1) wynagrodzenie w kwocie 1 328,40 zł (jeden tysiąc trzysta dwadzieścia osiem złotych 40/100), w tym 248,40 zł tytułem podatku VAT, które w całości wypłacić z zaliczki zapisanej pod poz. 500079584103.

IV. Orzec, iż strony postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 239/22

## UZASADNIENIE

J. Z. wniósł o stwierdzenie, że nabył on przez zasiedzenie:

- udział 1/6 części, należący do S. Z., w prawie własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w S. w gminie P., dla której Sąd Rejonowy w Piszczu prowadzi księgę wieczystą (...),

- udział 1/6 części, należący do J. S. (1), w prawie własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w S. w gminie P., dla której Sąd Rejonowy w Piszczu prowadzi księgę wieczystą (...).

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, że współwłaścicielami ww. nieruchomości są: wnioskodawca w udziale 1/6 części, uczestniczka J. S. (1) w udziale 1/6 części, uczestnik S. Z. w udziale 1/6 części oraz uczestniczka T. M. w udziale 3/6 części. Wnioskodawca i uczestnicy są dziećmi nieżyjących już S. Z. i Z. Z.. W dniu 17 lipca 1954 roku S. Z. otrzymał ww. nieruchomość na podstawie aktu nadania nr (...). Na nieruchomości tej zamieszkiwał wraz z żoną Z. Z. i sześciorgiem dzieci. W 1965 roku S. Z. zmarł. Aktem własności ziemi z dnia 12 kwietnia 1973 roku, właścicielem ww. nieruchomości z mocy samego prawa stała się matka wnioskodawcy i uczestników – Z. Z., która zmarła w 1987 roku. Do dnia dzisiejszego przedmiotowa nieruchomość zamieszkiwana jest przez wnioskodawcę i uczestniczkę T. M..

Wnioskodawca wskazał, że począwszy od 1954 roku, najpierw jego rodzice - S. Z. i Z. Z., a następnie ich dzieci, a w szczególności wnioskodawca i uczestniczka T. M., zasiadywali przedmiotową nieruchomość. Do 1965 roku to S. Z. i Z. Z. pracowali na nieruchomości i ponosili wszelkie koszty jej utrzymania. Od dnia śmierci S. Z., wszelkie obowiązki zmarłego ojca przejął wnioskodawca. Wnioskodawca zajmował się prowadzeniem rodzimego gospodarstwa rolnego, a w późniejszym okresie, nawet za życia matki, łożył środki finansowe na utrzymanie nieruchomości oraz na utrzymanie i modernizację posadowionych na niej budynków, grodził nieruchomość, dbał o porządek, ponosił podatek od nieruchomości, opłacał media, a także z własnych środków dokonał odbudowy budynku spalonego po pożarze w 1988 roku. Powyższy stan trwa do dnia dzisiejszego. Uczestnik S. Z. opuścił dom rodzinny w 1969 roku, a uczestniczka J. S. (1) w 1977 roku. Od tego czasu nie interesowali się oni losem przedmiotowej nieruchomości, nie pomagali w prowadzeniu gospodarstwa rolnego, nie podejmowali jakichkolwiek decyzji związanych z utrzymaniem i grodzeniem nieruchomości, remontami budynków, nie partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości i posadowionych na niej budynków.

Wnioskodawca podkreślił, że otoczenie, tj. (...), od zawsze traktowali wnioskodawcę jako wyłącznego właściciela przedmiotowej nieruchomości.

Uczestnik postępowania S. Z. wniósł o oddalenie wniosku. Podniósł, że matka zawsze mu powtarzała, że piętro budynku mieszkalnego należy do niego, ale gdy po odbyciu zasadniczej służby wojskowej w 1974 roku wrócił do domu rodzinnego by zamieszkać w nim ze swoją żoną, okazało się, że piętro budynku zamieszkuje młodzi małżonkowie - dzieci T. M.. Szkoda mu było ich wyganiać, dlatego zamieszkał wówczas u swojej chrzestnej. Uczestnik przyznał, że nie partycypował w kosztach utrzymania nieruchomości i posadowionych na niej budynków. Podkreślił, że w latach 80-tych w wyniku otrzymanego z urzędu wezwania, dwukrotnie poniósł podatek od przedmiotowej nieruchomości. Podniósł, że nigdy nie mówił wnioskodawcy, iż nie chce korzystać z przedmiotowej nieruchomości.

Na wniosek pełnomocnika wnioskodawcy, zarządzeniem z dnia 8 września 2022 roku Przewodniczący ustanowił dla nieznaną z miejsca pobytu uczestniczki J. S. (1) kuratora w osobie adwokata, na którego Okręgowa Rada Adwokacka w B. wyznaczyła A. Z..

Kurator wniósł o oddalenie wniosku w całości. Zaprzeczył, że uczestniczka nie wykonywała swoich uprawnień związanych z nieruchomością i nie interesowała się nieruchomością. Podniósł, że samo powoływanie się przez wnioskodawcę na samodzielne ponoszenie kosztów utrzymania nieruchomości, kosztów modernizacji budynków, opłacanie podatków, nie przesądza o samoistnym posiadaniu udziałów innych współwłaścicieli w prawie własności nieruchomości. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, albowiem jest to uprawnienie, a nie obowiązek. Kurator podniósł, że z akt księgi wieczystej (...) i znajdującego się w nich aktu notarialnego rep. A. nr (...), wynika, że nawet w 2021 roku wnioskodawca traktował uczestniczkę J. S. (1) jako współwłaścicielkę nieruchomości i jako jej pełnomocnik rozporządzał jej udziałem w prawie własności. Dodatkowo, z załączonego do wniosku zaświadczenia z (...) S.A. z dnia 10 października 1997 roku wynika, iż ubezpieczyciel wypłacił odszkodowanie za szkodę ogniową na rzecz wnioskodawcy, bo „pozostali spadkobiercy Z. Z. zrzekli się swoich praw do odszkodowania”. Potwierdza to, w ocenie kuratora, że uczestniczka wykonywała władztwo nad nieruchomością, bowiem podejmowała decyzje jej dotyczące.

**Sąd ustalił, co następuje:**

Na podstawie Aktu nadania nr (...) z dnia 17 lipca 1954 roku, S. Z. s. S. nabył prawo własności gospodarstwa rolnego położonego w S. w gminie P., składającego się m.in. z działki gruntu o nr geod. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi.

(okoliczności bezsporne, dowód: akt nadania k. 35-36; wniosek Prezydium Powiatowej Rady Narodowej o założenie księgi wieczystej i Orzeczenie o wykonaniu aktu nadania znajdujące się na karcie 2 i 3 akt zamkniętej księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Piszcu )

Na opisanej wyżej działce gruntu nr (...) zamieszkiwał S. Z. z żoną Z. Z. i ich sześciorgiem dzieci.

W 1965 roku S. Z. zmarł.

(okoliczności bezsporne)

Aktem własności ziemi z dnia 12 kwietnia 1973 roku, wydanym w oparciu o przepisy ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, stwierdzono, że Z. Z. stała się z mocy samego prawa właścicielką nieruchomości położonej w S. w gminie P., składającej się m.in. z zabudowanej działki gruntu o nr geod. (...).

(okoliczności bezsporne, dowód: akt własności ziemi k. 33-34)

Decyzją Naczelnika Miasta i Gminy P. z dnia 20 listopada 1979 roku, opisane wyżej gospodarstwo rolne, w tym działka gruntu nr (...), przejęte zostało na własność Skarbu Państwa. Przejęcie nastąpiło na wniosek Z. Z. w zamian za uzyskanie przez nią prawa do renty, w oparciu o przepisy ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin. Z. Z. pozostała właścicielką budynków posadowionych na działce nr (...) i otrzymała w dożywotnie nieodpłatne użytkowanie część działki gruntu o nr(...)o powierzchni 0,30 ha.

Decyzja powyższa uprawomocniła się 6 grudnia 1979 roku.

(okoliczności bezsporne, dowód: decyzja z dnia 20.11.1979r. znajdująca się na karcie 12 akt zamkniętej księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Piszcu )

W dacie uprawomocnienia się ww. decyzji, na działce nr (...) zamieszkiwała Z. Z. oraz jej syn J. Z. z rodziną i córka T. M. z rodziną. Pozostałe dzieci Z. Z. nie mieszkały już w domu rodzinnym.

Od daty uprawomocnienia się ww. decyzji, Z. Z. samoistnie posiadała działkę gruntu nr (...). Ponościła wszelkie koszty jej utrzymania, dbała o podwórze. Władzała tą działką gruntu jak właściciel.

(okoliczności bezsporne)

Z. Z. zmarła 25 marca 1987 roku, a spadek po niej, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Piszcu wydanym 26 stycznia 1998 roku w sprawie I Ns 139/97, na podstawie ustawy nabyły dzieci: J. Z., T. M., K. W., Z. S., J. S. (1) i S. Z. – po 1/6 części każde z nich.

K. W. i Z. S. darowały następnie swoje udziały siostrze T. M..

(okoliczności bezsporne, dowód: postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku znajdujące się na karcie 21 akt zamkniętej księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Piszcu; umowa darowizny z dnia 25.09.1998r. znajdująca się na kartach 18-20 akt zamkniętej księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Piszcu )

Starosta P. decyzją z dnia 17 lipca 2006 roku, po rozpatrzeniu wniosku T. M. oraz mając na uwadze treść postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po Z. Z. i treść umowy darowizny z dnia 25 września 1998 roku, przekazał nieodpłatnie prawo własności działki gruntu nr (...) na rzecz: T. M. w udziale 3/6 części, J. Z. w udziale 1/6 części, J. S. (1) w udziale 1/6 części i S. Z. w udziale 1/6 części.

(okoliczności bezsporne, dowód: decyzja Starosty P. k. 27-28)

Z chwilą śmierci Z. Z., J. Z. objął w samoistne posiadanie działkę gruntu nr (...) w takim zakresie, w jakim posiadała ją jego siostra T. M., przy czym jego zakres był szerszy. J. Z. manifestował wobec osób trzecich fakt władania posiadaną częścią nieruchomości jako właściciel. Z wyłączeniem swojego brata S. Z. i siostry J. S. (1) ponosił on wszelkie koszty utrzymania posiadanej części nieruchomości i posadowionych na niej budynków, w tym opłaty za media, składki z tytułu ubezpieczenia budynków i podatek od nieruchomości, wznosił na nieruchomości ogrodzenie, dbał o podwórze oraz przeprowadzał i ponosił koszty niezbędnych remontów. Taki stan trwa po dziś dzień. W 1988 roku z własnych środków dokonał odbudowy spalonego budynku gospodarczego. To jemu, jako użytkownikowi, ubezpieczyciel wypłacił za tą szkodę odszkodowanie. S. Z. opuścił dom rodzinny w 1969 roku, zaś J. S. (1) w 1977 roku. Od tego czasu nie interesowali się oni przedmiotową nieruchomością, nie partycypowali w kosztach jej utrzymania, ani w kosztach utrzymania i modernizacji posadowionych na niej budynków. Nie wykonywali na tej nieruchomości jakichkolwiek prac i nie podejmowali żadnych związanych z nią decyzji. W 2011 roku J. S. (1) udzieliła J. Z. pełnomocnictwa m.in. do zbycia przysługującego jej udziału w prawie własności przedmiotów wchodzących w skład spadku po matce, bez spłat i dopłat na jej rzecz.

(dowód: zaświadczenie k. 37; dowody opłat za energię elektryczną k. 39; zaświadczenie k. 40; pismo k. 41; zaświadczenie k. 42; faktury VAT i dokumenty wpłaty dot. zakupionych przez wnioskodawcę materiałów budowlanych; zeznania świadków D. J. k. 173v-174, W. K. k. 174, P. K. k. 174-174v, H. L. k. 174v, S. S. (2) k. 175, Z. W. k. 175; zeznania wnioskodawcy k. 180-180v; zeznania uczestnika S. Z. k. 181; zeznania uczestniczki T. M. k. 184-184v)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zasiedzenie jest pierwotnym i nieodpłatnym sposobem nabycia prawa własności rzeczy przez nieuprawnionego jej posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Nie jest uzależnione od jakiegokolwiek świadczenia na rzecz osoby, której dotychczas nabywane prawo przysługiwało.

Zgodnie z treścią 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. W przypadku wejścia w posiadanie nieruchomości w złej wierze nabycie nieruchomości następuje po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 k.c.).

Posiadanie samoistne, zwane właścicielskim, ma miejsce, gdy podmiot faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Posiadacz samoistny „wykonuje uprawnienia” składające się na treść prawa własności określone w art. 140 k.c., czyli korzysta z rzeczy z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego np. do podejmowania decyzji dotyczących sposobu zagospodarowania rzeczą itp.

Wola posiadania „jak właściciel”, a więc traktowania siebie jak właściciela, jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Posiadanie właścicielskie charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony (vide postanowienie Sądu Najwyższego z 07.05.1986r., III CRN 60/86, OSNCP 9/87, poz. 138). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Ważne jest jednak to, że aby mówić o posiadaniu samoistnym, wnioskujący o zasiedzenie musi w sposób ciągły znajdować się w sytuacji pozwalającej na dokonywanie czynności, których mógłby dokonywać właściciel.

Przy ocenie znamion posiadania samoistnego (którego występowanie jest przesłanką konieczną do stwierdzenia zasiedzenia) należy mieć na uwadze definicję tego posiadania zawartą w art. 336 k.c. Wedle utrwalonych poglądów doktryny i orzecznictwa konieczne jest tu stwierdzenie występowania dwóch elementów: fizycznego i psychicznego. Pierwszy z tych elementów charakteryzuje się efektywnym, w sensie gospodarczym, korzystaniem z rzeczy lub co najmniej istnienia stanu faktycznego stwarzającego możliwość takiego korzystania. Drugi natomiast odwołuje się do

pewnego przeżycia psychicznego władającego rzeczą, które jest niczym innym jak wolą władania „jak właściciel”, które jednak musi być uzewnętrznione poprzez obiektywnie dostrzegalne przejawy zachowania. Rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.

Wola posiadania „jak właściciel”, a więc traktowania siebie jak właściciela, jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Posiadanie właścicielskie charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony (vide postanowienie Sądu Najwyższego z 07.05.1986r., III CRN 60/86, OSNCP 9/87, poz. 138). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Ważne jest jednak to, że aby mówić o posiadaniu samoistnym, wnioskujący o zasiedzenie musi w sposób ciągły znajdować się w sytuacji pozwalającej na dokonywanie czynności, których mógłby dokonywać właściciel. Nie jest istotne, czy posiadacz wykonuje względem rzeczy konkretne czynności, lecz to, czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania np. powództwa o przywrócenie posiadania. Występowanie tej możliwości przesądza o istnieniu posiadania. Faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi w grę wówczas, gdy określona osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy, i to w taki sposób, jakby była ona jej własnością.

W przedmiotowej sprawie, wnioskodawca będący współwłaścicielem dążył do zasiedzenia udziałów innych współwłaścicieli w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Kwestia możliwości zasiedzenia przez współwłaściciela udziału w nieruchomości była przedmiotem licznych wypowiedzi Sądu Najwyższego. Orzecznictwo w tym przedmiocie jest przy tym spójne i precyzyjnie wskazuje warunki, od spełnienia których uzależnione jest orzeczenie zasiedzenia udziału należącego do innego współwłaściciela. Co należy podkreślić, dokonana przez Sąd Najwyższy wykładnia przepisów ma charakter generalny.

Sąd Najwyższy przyjął, że jeżeli władanie nieruchomością wynika ze stosunku współwłasności, wówczas warunkiem zasiedzenia udziału innego współwłaściciela jest zmiana (rozszerzenie) zakresu posiadania przez zasiadającego współwłaściciela ponad posiadanie wynikające ze współwłasności (art. 206 k.c.) oraz uzewnętrznienie tego w stosunku do otoczenia i współwłaściciela, którego udział objęty jest zasiedzeniem. Nie przesądza o tym samodzielne wykonywanie uprawnień, ponoszenie ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości, a nawet pokrycie kosztów remontu lub modernizacji przedmiotu współwłasności. Niezbędne jest zmanifestowanie na zewnątrz woli odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od współposiadania i współkorzystania. O wykroczeniu poza uprawnienia współwłaścicielskie można mówić wtedy, gdy posiadający współwłaściciel podejmuje sam decyzje o znaczących zmianach w przedmiocie współwłasności (vide postanowienie SN z 30.01.2015r., III CSK 179/14, Legalis; postanowienie SN z 15.10.2020r., II CSK 655/19, Legalis; postanowienie SN z 19.12.2019r., III CSK 101/19, Legalis).

Sąd Najwyższy stwierdził, że właśnie dostrzegalne wyrażenie zmiany zakresu posiadania jest przesłanką pozwalającą stwierdzić zasiedzenie udziału we współwłasności, inaczej niż w przypadku osoby dążącej do zasiedzenia nieruchomości, której właścicielem nie była w żadnej części, w takiej sytuacji nie stosuje się domniemania posiadania samoistnego (vide postanowienie SN z 09.12.2020r., V CSK 165/20).

W innym z orzeczeń Sąd Najwyższy podkreślił z kolei, że fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek (vide postanowienie SN z 20.09.2012r., IV CSK 117/12, Legalis; postanowienie SN z 19.12.2019r., III CSK 101/19).

Zdaniem Sądu, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, który stanowił podstawę do dokonanych przez sąd ustaleń faktycznych, wykazał istnienie po stronie wnioskodawcy przesłanek do stwierdzenia na jego rzecz zasiedzenia udziałów S. Z. i J. S. (1) w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

W sprawie bezspornie ustalono, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości od 17 lipca 1954 roku był ojciec wnioskodawcy i uczestników postępowania - S. Z. s. S., który zmarł w 1965 roku, pozostawiając po sobie żonę Z. Z. i sześcioro dzieci zamieszkujących na tejże nieruchomości. W 1973 roku z mocy samego prawa, tj. art. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, właścicielem przedmiotowej nieruchomości stała się matka wnioskodawcy i uczestników postępowania - Z. Z.. W 1979 roku Z. Z. przeniosła własność tej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w zamian za uzyskanie prawa do renty. Decyzja Naczelnika Miasta i Gminy P. w tej sprawie uprawomocniła się 6 grudnia 1979 roku. Zatem w dniu 6 grudnia 1979 roku Z. Z. przestała być właścicielem działki gruntu nr (...) i stała się jej samoistnym posiadaczem. Dopiero od tej daty rozpoczął bieg ustawowy termin prowadzący do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Posiadaczem samoistnym nieruchomości, w rozumieniu art. 172 § 1 k.c., może być bowiem tylko osoba niebędąca jej właścicielem.

W ocenie Sądu, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, który stanowił podstawę do dokonanych przez sąd ustaleń faktycznych - w szczególności zeznania świadków: D. J., W. K., P. K., H. L., S. S. (2) i Z. W., zeznania wnioskodawcy i uczestniczki T. M., zaświadczenie z (...) S.A. (k. 37) oraz potwierdzenia wpłat za energię elektryczną, zaświadczenia o niezaleganiu przez wnioskodawcę w opłatach za wywóz odpadów komunalnych, za wodę i odprowadzanie ścieków, zaświadczenie o ponoszeniu przez wnioskodawcę podatku od nieruchomości – wykazał, że od dnia śmierci Z. Z., wnioskodawca objął w samoistne posiadanie udział siostry J. S. (1) i brata S. Z. w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawca władał i do dnia dzisiejszego włada przedmiotową nieruchomością - w części, z której nie korzysta i której nie posiada uczestniczka T. M. (przy czym wymieniona uczestniczka przesłuchana w charakterze strony zeznała, że wnioskodawca zajmuje większą część nieruchomości) - z zamiarem posiadania jej dla siebie i znalazło to odzwierciedlenie w jego zachowaniu, widocznym dla osób trzecich, co potwierdziły zeznania ww. świadków. Przejawiało się to niewątpliwie w ten sposób, że wnioskodawca nie prosił pozostałych współwłaścicieli nieruchomości o zgodę na postawienie ogrodzenia, na dokonywanie remontów. Sam podejmował decyzje co do zakresów prac remontowych i finansował te prace. Należy podkreślić, że w tych działaniach nie napotykał żadnego sprzeciwu ze strony uczestników postępowania J. S. (1) i S. Z., którzy od czasu opuszczenia domu rodzinnego nie interesowali się stanem nieruchomości ani kosztami jej utrzymania. Wnioskodawca ponosił i ponosi wszelkie koszty utrzymania zajmowanej części nieruchomości, dba o podwórze.

Z uwagi na powyższe, w szczególności na treść zeznań świadków, nie budzi wątpliwości Sądu, że od dnia śmierci matki, wnioskodawca manifestował na zewnątrz wolę odsunięcia pozostałych współwłaścicieli, tj. J. S. (1) i S. Z., od współposiadania i współkorzystania z zajmowanej przez niego części nieruchomości.

Zdaniem Sądu, również treść załączonego do akt sprawy zaświadczenia z (...) S.A. dotyczącego przyznanego wnioskodawcy odszkodowania za szkodę ogniową z 1988 roku (k. 37) oraz treść pełnomocnictwa udzielonego wnioskodawcy przez uczestniczkę J. S. (1) w 2011 roku (k. 100-101), dowodzi, że J. S. (1) nie chciała wykonywać żadnych uprawnień związanych ze swoim udziałem w przedmiotowej nieruchomości, ani ponosić jakichkolwiek obowiązków. Chciała zbyć swoje prawo.

Sąd nie miał wątpliwości co do wiarygodności zeznań przesłuchanych w sprawie świadków i przedłożonych przez strony dokumentów. Są one jasne, logiczne i wzajemnie się uzupełniają.

Oczywistym jest, iż matka wnioskodawcy doskonale zdawała sobie sprawę, że działka gruntu 122 stanowi własność Skarbu Państwa, zaś wnioskodawca zdawał sobie sprawę, iż na skutek dziedziczenia ustawowego po matce, budynki posadowione na przedmiotowej nieruchomości stanowią współwłasność jego i jego rodzeństwa, a grunt stanowi własność Skarbu Państwa, zaś od czasu decyzji Starosty P. z dnia 17 lipca 2006 roku zdawał sobie sprawę, że cała nieruchomość wraz z zabudowaniami stanowi współwłasność jego i jego rodzeństwa. Jednakże fakt ten, zdaniem Sądu, nie niweczy uznania, iż posiadanie wnioskodawcy było posiadaniem samoistnym. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, 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 (vide postanowienie z 07.04.1994r. w sprawie III CRN 18/94; postanowienie z 21.11.2012r. w sprawie V CSK 505/11; postanowienie z 09.04.2015r. w sprawie V CSK 410/14). Za samoistnym posiadaniem przemawia sposób, w jaki

wnioskodawca gospodarował na zajmowanej części nieruchomości, czas i trud włożony przez niego w doprowadzenie nieruchomości do stanu, w jakim znajduje się obecnie.

W konsekwencji Sąd uznał, że poprzednik prawny wnioskodawcy (Z. Z.), a następnie wnioskodawca uzyskał samoistne posiadanie udziałów J. S. (1) i S. Z. w prawie własności przedmiotowej nieruchomości – w złej wierze. Okres nieprzerwanego posiadania warunkujący zasiedzenie wynosi zatem trzydzieści lat.

Należy przy tym mieć na uwadze, iż przedmiotowa nieruchomość – działka gruntu o nr geod.(...) – od 6 grudnia 1979 roku do 17 lipca 2006 roku stanowiła własność Skarbu Państwa. Tymczasem do 1 października 1990 roku zasiedzenie nieruchomości państwowych było wyłączone, o czym stanowił art. 177 k.c.

Zasiedzenie wszelkich nieruchomości państwowych stało się dopuszczalne dopiero z dniem 1 października 1990 roku, kiedy to w życie weszła ustawa z 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz.U. z dnia 18.08.1990r., Nr 55, poz. 321), która uchyliła przepis art. 177 k.c. wyłączający zasiedzenie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 10 cytowanej wyżej ustawy z dnia 28 lipca 1990r., jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia nieruchomości państwowej, zasiedzenie biegnie dopiero od dnia wejścia jej w życie, tj. od 01 października 1990r., jednakże kodeksowe terminy ulegają skróceniu o czas trwania posiadania przed dniem wejścia w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę, czyli nie więcej niż o dziesięć i piętnaście lat (tak w szczególności uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01, OSN 2002, z. 9, poz. 107 z głosami: A. S., OSP 2002, z. 10, poz. 126; J. S., PS 2003, nr 3, s. 155 oraz T. S., PS 2003, nr 5, s. 138).

Wykładnia tego uregulowania była przedmiotem wielu orzeczeń Sądu Najwyższego, który stwierdził, że sformułowanie zawarte w art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. „stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie ustawy prowadzi do zasiedzenia” odnosi się zarówno do wypadków, w których nieruchomość w chwili wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych była już przedmiotem własności państwowej, jak i wypadki, w których nieruchomość stała się przedmiotem takiej własności dopiero po wejściu w życie tych przepisów. W tym drugim wypadku także możliwe jest skrócenie ustawowego terminu zasiedzenia o czas posiadania niemogącego prowadzić do zasiedzenia nieruchomości, ze względu na to, że stała się ona przedmiotem własności państwowej, nie więcej niż o połowę tego terminu (vide uchwała Sądu Najwyższego z 31.01.2002r., III CZP 72/01).

Zdaniem Sądu Najwyższego, sprzeczne z założeniem możliwości skrócenia terminu zasiedzenia wprowadzonego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. byłoby zróżnicowanie sytuacji samoistnego posiadacza, którego posiadanie przez cały okres do skreślenia art. 177 k.c. dotyczyło nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej i posiadacza, którego posiadanie odnosiło się do nieruchomości niepaństwowej, która stała się państwową, nawet na krótko przed skreśleniem art. 177 k.c. W pierwszym przypadku skrócenie terminu zasiedzenia dotyczyłoby całego okresu posiadania, nie więcej jednak, jak o połowę. Natomiast w drugim, skrócenie obejmowałoby jedynie końcowy okres, także nie więcej niż o połowę, podczas gdy uniemożliwienie biegu zasiedzenia wywołała zmiana charakteru własności. Ustawodawca uznał za istotne dla określenia czasu o jaki można skrócić nowoustalony termin zasiedzenia, rozpoczynający bieg od wejścia w życie ustawy, użycie formuły „stan wyłączający zasiedzenie”, która odnosi się do obu sytuacji, a nie do czasu obowiązywania art. 177 k.c. (vide postanowienie Sądu Najwyższego z 25.11.2015r., IV CSK 76/15).

Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie, wymagany ustawą trzydziestoletni okres samoistnego posiadania przez wnioskodawcę udziałów J. S. (1) i S. Z. w prawie własności przedmiotowej nieruchomości (liczony od daty śmierci matki stron Z. Z. – tj. od dnia 25.03.1987r.), upłynął faktycznie w przypadku obu uczestników postępowania w dniu 25 grudnia 2017 roku.

Dlatego też na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c. Sąd orzekł, jak w punkcie I. i II. postanowienia z dnia 17 stycznia 2024 roku, przy czym na skutek omyłkowego przyjęcia za początek biegu terminu prowadzącego do zasiedzenia dat innych niż 25.03.1987r., Sąd stwierdził zasiedzenie odpowiednio w dniu 31 grudnia 2005 roku i 31 grudnia 2007 roku.

Na podstawie § 1 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 09.03.2018r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2018r. poz. 536) w zw. z § 5 pkt 1) i § 2 pkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015., poz. 1800 ze zm.), Sąd przyznał kuratorowi adwokatowi A. Z., mając na względzie rodzaj sprawy, stopień jej zawilóści i nakład pracy kuratora, wynagrodzenie w kwocie 1328,40 złotych, w tym kwotę 248,40 złotych tytułem podatku VAT, które nakazał w całości wypłacić z zaliczki wpłaconej przez wnioskodawcę.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.