

Sygn. akt: I Ns 770/15

POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Ryndak

Protokolant: sekr. sądowy Dorota Luboch

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2016 r. na rozprawie

sprawy z wniosku K. S.

z udziałem Gminy P., S. S.

o zasiedzenie

postanawia:

stwierdzić że F. S. syn F. i K. i R. S. córka L. i K. nabyli w majątkowej wspólności ustawowej przez zasiedzenie z dniem 4 lipca 1980 r. własność nieruchomości gruntowej położonej w K. nr(...)a, gmina P. obejmującej działkę (...) o powierzchni 0,0200 ha, dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą (...).

UZASADNIENIE

W dniu 11 czerwca 2015 roku do tutejszego Sądu wpłynął wniosek K. S. o stwierdzenie zasiedzenia na jego rzecz do majątku osobistego z dniem 4 lipca 1980 roku własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0200 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości K. (...) dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca podał, że jego rodzice – F. S. i R. S. aktem nadania z 1948 roku otrzymali własność nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr (...) położonych w miejscowości K.. Działka nr (...) była działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz zabudowaniami gospodarczymi. Działka nr (...) została sprzedana w 2007 roku. Akt nadania nie zachował się do dnia dzisiejszego. F. i R. S. zamieszkiwali w domu zlokalizowanym na działce nr (...), tam też przyszedł na świat i wychowywał się wnioskodawca. Wraz z działką nr (...) poprzednicy prawni wnioskodawcy zajęli przyległą działkę nr (...), na której zlokalizowana jest część budynku mieszkalnego. Na dzień objęcia działki rodzice wnioskodawcy nie mieli wiedzy, że część budynku zlokalizowana jest na innej działce, do której nie posiadali tytułu prawnego. W dniu 1995 roku F. i R. S. umową darowizny przekazali własność działki nr (...) na swoich synów: K. S. i S. S. wraz z przekazaniem własności w/w nieruchomości, nastąpiło również przeniesienie posiadania działki nr (...), która w dalszym ciągu była użytkowana tylko i wyłącznie przez wnioskodawcę i jego rodzinę. K. S. oraz S. S. dokonali nieformalnego podziału nieruchomości do korzystania, w ten sposób, że część budynku zlokalizowaną na działce nr (...) użytkował wyłącznie K. S. wraz z rodziną. Wnioskodawca mieszkał w budynku zlokalizowanym na działce nr (...) od urodzenia do 1981 roku. Następnie po zawarciu związku małżeńskiego, zamieszkiwał wraz z małżonką w Z.. Powrócił do rodzinnego domu w 1993 roku i zamieszkuje tam nieprzerwanie do chwili obecnej. Od momentu nabycia własności nieruchomości wskutek zawartej umowy darowizny K. S. oraz S. S. uiszczali zobowiązania podatkowe za użytkowane przez nich części nieruchomości. Wnioskodawca nadto remontował i utrzymywał zajmowaną nieruchomość dokonując na niej szeregu nakładów. Nie miał świadomości o istnieniu działki nr (...), ani o tym, że część zajmowanej przez niego nieruchomości stanowi własność Gminy P..

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania Gmina P. w piśmie z dnia 17 lipca 2015 roku (k. 52-55) wniosła o oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na poparcie swojego stanowiska uczestnik podał, że nigdy nie doszło do nabycia przez wnioskodawcę przez zasiedzenie prawa własności działki gruntu nr (...) położonej w K. wobec zaistniałego faktu przerwania posiadania tej działki przez wnioskodawcę przez okres od 29 stycznia 1981 roku do 28 lutego 1993 roku. Wnioskodawca wszedł w posiadane przedmiotowej nieruchomości dopiero w dniu 1 marca 1993 roku i to w złej wierze. Mniej więcej od dnia 11 października 1956 roku zarówno wnioskodawca jak i F. S. posiadali przedmiotową nieruchomość jednocześnie, przy czym F. S. w złej wierze. Ponadto uczestnik postępowania nadmienił, że F. S. i R. S. weszli w posiadanie domu położonego na działce nr (...) w złej wierze. Świadczy o tym treść orzeczenia nr (...) Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w N. z 4 lipca 1960 roku o wykonaniu aktu nadania, gdzie w uzasadnieniu wskazano, że F. S. przyznaje się dom (jeden dom) i stajenkę. Dom stojący na działce nr (...) był i jest odrębnym domem niż ten położony na działce nr (...), co wynika ze zbioru dokumentów złożonych do księgi wieczystej nr (...).

Na rozprawie w dniu 17 września 2015 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania S. S. (k. 71).

Podczas rozprawy dnia 2 grudnia 2015 roku uczestnik postępowania S. S. oświadczył, iż zgadza się z wnioskiem (k. 80). Nadto uczestnik oświadczył, iż działka oznaczona nr (...) stanowiła własność jego rodziców F. S. i R. S.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Działka nr (...) o powierzchni 0,0200 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w miejscowości K. 10a jest objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nysie, a jej właścicielem ujawnionym w dziale II tej księgi wieczystej jest Gmina P..

Przedmiotowa działka została naniesiona na mapy w 1959 roku jako nieruchomość zabudowana na roli i stanowiła własność Skarbu Państwa do roku 1991, kiedy to na podstawie decyzji Wojewody (...) z 31 lipca 1991 roku, nr G IV- (...) stała się własnością Gminy P..

Dowód:

- odpis zwykły księgi wieczystej (...), k. 8-11;
- akta księgi wieczystej (...): wniosek o założenie księgi wieczystej, k. 2, postanowienie o założeniu księgi wieczystej z 12.07.1995 r., k. 22, decyzja Wojewody (...) z 31.07.1991 r., k. 5;
- wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...), k. 12;
- wrys z mapy ewidencyjnej, k. 13-15;
- pismo Gminy P. z 26.05.2015 r.;
- akta księgi wieczystej (...): rejestr pomiarowy - mapa pogładowa z 01.07.1959 r.

F. S. i R. S. będący rodzicami wnioskodawcy aktem nadania z 22 stycznia 1948 roku otrzymali własność nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr (...) położonych w miejscowości K. objętych księgą wieczystą prowadzoną przez tutejszy Sąd po nr (...). Na działce nr (...) istniały zabudowania w postaci domu mieszkalnego oraz budynku gospodarczego – stajenki. Wraz z działką nr (...) F. S. i R. S. zajęli przyległą działkę nr (...), na której zlokalizowana jest część budynku mieszkalnego, w którym zamieszkiwali wraz z uczestnikami postępowania – S. S. i K. S. od momentu ich urodzenia. K. S. po zawarciu związku małżeńskiego wyprowadził się z przedmiotowego domu 29 stycznia 1981 roku by wrócić tam ponownie 7 stycznia 1993 roku.

Rodzice wnioskodawcy F. S. i R. S. nieprzerwanie byli posiadaczami i wykonywali uprawnienia właścicielskie w zakresie przedmiotowych działek nr (...) oraz posadowionych na nich zabudowań i byli traktowani jak ich właściciele. Zabudowania zlokalizowane na działkach nr (...) niegdyś stanowiły jeden budynek mieszkalny, jednak obecnie na skutek przeprowadzonych prac adaptacyjnych przez wnioskodawcę i uczestnika stanowi on dwa odrębne budynki mieszkalnego o nr (...) (zajmowanym przez S. S.) oraz o nr(...) (zajmowanym przez K. S.).

Następnie na mocy umowy darowizny z 18 sierpnia 1995 roku sporządzonej przez notariusza W. G., nr rep. (...) przekazali działki nr (...) po 1/2 udziału we współwłasności na rzecz swoich synów S. S. i K. S..

Po dokonanej darowiznie K. S. oraz S. S. dokonali nieformalnego podziału nieruchomości do korzystania, w ten sposób, że część budynku zlokalizowaną na działce nr (...) użytkował wyłącznie K. S. wraz z rodziną. Od momentu objęcia przedmiotowej działki w posiadanie K. S. opłacał z tego tytułu podatek od nieruchomości oraz czynił nakłady.

Aktualnie nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) obejmuje wyłącznie działkę nr (...), a w dziale II tej księgi jako współwłaściciele tej nieruchomości na zasadzie współwłasności ułamkowej po 1/2 części udziału ujawnieni są K. S. oraz S. S..

Dowód:

- akta księgi wieczystej (...): orzeczenie Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w N. nr RU.ou.K(...)z 4 lipca 1960 roku, k. 2, postanowienie z 09.08.1960 r. o założeniu księgi wieczystej, k. 4, wypis aktu notarialnego – umowy darowizny z 18.08.1995 r., k. 6;

- odpis zwykły księgi wieczystej (...), k. 17;

- mapa sytuacyjno-wysokościowa, k. 18;

- kopia aktu notarialnego z 18.08.1995 r., k. 19-22;

- pokwitowania zapłaty podatku, k. 25-27;

- faktury VAT i dokumenty wydania, k. 28-43;

- kopia wydruku fotografii budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach nr (...) w K., k. 60;

- opis i mapa, k. 61;

- zeznania świadka G. T., k. 69-70;

- zeznania świadka A. W., k. 70-71;

- zeznania świadka K. K., k. 80-81;

- przesłuchanie stron: wnioskodawcy K. S., k. 81-82;

- przesłuchanie stron: uczestnika S. S., k. 100-101;

- poświadczenie o adresach i okresach zameldowania, k. 24.

W dniu 6 września 1997 roku w K. zmarł ojciec wnioskodawcy F. S., a na tę okoliczność w Urzędzie Stanu Cywilnego sporządzono akt zgonu za nr (...).

Matka wnioskodawcy R. S. zmarła w dniu 12 stycznia 2001 roku w P. co zostało stwierdzone przez Urząd Stanu Cywilnego w P. w akcie zgonu o oznaczeniu (...)

Dowód:

- skrócony odpis aktu zgonu nr(...) k. 23;

- odpis skrócony aktu zgonu, k. 75.

Sąd zważył, co następuje:

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie, Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony niniejszego postępowania. Ponadto Sąd posiłkował się uzupełniająco dowodami z zeznań świadków oraz przesłuchania stron postępowania – wnioskodawcy i uczestnika S. S., a także z urzędu dopuścił dowód z dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych prowadzonych w tutejszym Sądzie: (...), (...), (...). Wszystkie dowody zostały szczegółowo opisane pod poszczególnymi elementami stanu faktycznego.

Przed przystąpieniem do oceny materiału dowodowego należy wskazać, iż w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia sąd nie jest związany żądaniem wniosku w zakresie określenia podmiotu, który nabył własność rzeczy przez zasiedzenie, daty tego nabycia ewentualnie stwierdzenia nabycia tej rzeczy w mniejszym niż wnioskowanym zakresie, natomiast jest związany wskazanym we wniosku przedmiotem zasiedzenia oraz określeniem prawa, jakie w wyniku zasiedzenia zostało nabyte (postanowienie SN z 12.10.2010 r., I CSK 582/09). W świetle zaś art. 609 i 610 k.p.c. sąd orzekając o zasiedzeniu powinien uwzględnić rzeczywisty stan prowadzący do zasiedzenia i stwierdzić zasiedzenie zgodnie z tym stanem, bez względu na treść wniosku o stwierdzenie zasiedzenia (postanowienie SN z 17.12.2009 r., IV CSK 247/09).

W tym miejscu należy także uwypuklić fakt, iż w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie sąd orzeka, kto w określonej chwili nabył jej własność, bez względu na to, czy jest właścicielem w chwili orzekania (post. SN z 03.04.2003 r., V CK 60/03). Oznacza, to iż przy ocenie nastąpienia skutku w postaci zasiedzenia nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. Sąd bierze pod uwagę stan faktyczny i prawny z chwili kiedy ten skutek z mocy samego prawa nastąpił.

W kontekście powyższego akapitu, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, iż działkę nr (...) o powierzchni 0,0200 ha, położoną w K. nr (...), gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą (...) nabyli przez zasiedzenie w majątkowej wspólności ustawowej małżeńskiej – małżonkowie F. S. i R. S. najpóźniej z dniem 4 lipca 1980 roku.

Jak wynika bowiem z dokumentów znajdujących się w księdze wieczystej (...), w tym też przedłożonych przez uczestnika Gminę P., rodzice wnioskodawcy K. S. i uczestnika S. S. aktem nadania z 22 stycznia 1948 roku otrzymali na swoją rzecz działki oznaczone nr ewidencyjnymi nr (...)(objęte (...)) i od tego roku zamieszkiwali w domu zlokalizowanym na działce nr (...) zajmując również przyległą działkę o nr (...), na której zlokalizowana jest część przedmiotowego budynku mieszkalnego. Fakt ten potwierdza orzeczenie Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w N. nr RU.ou.K.(...)z 4 lipca 1960 roku o wykonaniu aktu nadania z 22 stycznia 1948 roku. Przedmiotowy akt nadania nie zachował się do dnia dzisiejszego, wobec czego Sąd za najbardziej wiarygodną datę objęcia w samoistne posiadanie działek nr (...) przyjął datę wydania przedmiotowego orzeczenia – 4 lipca 1960 roku. Samoistne posiadanie tychże działek przez rodziców wnioskodawcy nie było kwestionowane przez żadną ze stron, a co więcej znalazło potwierdzenie w dowodach z zeznań świadków oraz przesłuchania wnioskodawcy i uczestnika S. S.. Z treści tych dowodów jednoznacznie wynika, iż okoliczni mieszkańcy traktowali F. S. i R. S. jak właścicieli tych nieruchomości, a w szczególności działki nr (...), którą to działkę R. i F. S. traktowali z kolei jako cały obszar działki nr (...). Zeznania te wskazują także na fakt, iż rodzice wnioskodawcy nawet wynajmowali część budynku znajdującą się na działce nr (...), co tylko umacnia przekonanie o ich samoistnym władaniu jak właściciele działką nr (...).

W związku z datą objęcia w posiadanie samoistne działki nr (...) przez rodziców wnioskodawcy w niniejszej sprawie niewątpliwie znajdzie zastosowanie przepis art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązujący przed nowelizacją ustawą z 28

lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U.1990.55.321), która weszła w życie z dniem 1 października 1990 roku.

Zgodnie z powołanym przepisem art. 172 § 1 k.c. w uprzednio obowiązującym brzmieniu posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Wedle art. 172 § 2 k.c. po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W myśl powołanego przepisu przesłankami stwierdzenia zasiedzenia jest upływ czasu, w zależności od dobrej czy złej wiary, odpowiednio 10 bądź 20 lat oraz posiadanie samoistne danej nieruchomości.

Przepis art. 336 k.c. stanowi, że 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). Przepisy artykułów 339 k.c. i 340 k.p.c. ustanawiają domniemania. Zgodnie z przepisem art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Zgodnie natomiast z przepisem art. 340 k.c. domniemywa się ciągłość posiadania. Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania.

Sąd w sprawie o zasiedzenie jest obowiązany również do badania, czy nabycie posiadania przez wnioskodawcę nastąpiło w dobrej lub złej wierze. Od tego zależy bowiem czas potrzebny do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Posiadanie samoistne charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, w jakim czyni to właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony (orz. SN z 7 maja 1986 r. III CRN 60/86, OSNCP 9/87 poz. 138). Posiadaczem samoistnym jest tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie. Wola nie może być ukryta dla otoczenia – chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar (patrz S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, s. 504-505).

W kontekście powyższego oraz powołanej argumentacji, w ocenie Sądu niebyło wątpliwości, iż rodzice wnioskodawcy F. i R. S. byli posiadaczami samoistnymi działki nr (...) położonej w K.. Również na gruncie ustalonego w sprawie stanu faktycznego Sąd nie miał wątpliwości, iż w odniesieniu do rodziców wnioskodawców spełniona została także przesłanka upływu czasu uprawniającego ich do zasiedzenia działki nr (...). Jak już wyżej nadmieniono przedmiotowa działka wraz z istniejącym na niej domem zajęli rodzice wnioskodawcy F. S. i R. S. – już najprawdopodobniej w roku 1948 na podstawie aktu nadania ziemi, który się nota bene nie zachował. Bezsporne jest, że rodzice wnioskodawcy posiadali przedmiotową nieruchomość jako posiadacze samoistni. W związku z tym niezależnie od przyjęcia faktycznej daty rozpoczęcia samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości przez rodziców wnioskodawcy – czy 22 stycznia 1948 (akt nadania) czy 4 lipca 1960 roku (decyzja o wykonaniu aktu nadania), to rodzice wnioskodawcy nabyli tę nieruchomość przez zasiedzenie – nawet przy uznaniu złej wiary – za czym może przemawiać fakt, że działka nr (...), jako odrębna część gruntu od działki nr (...) została oznaczona na mapie poglądowej z 1 lipca 1959 roku – najpóźniej z dniem 4 lipca 1980 roku. W związku z tym, co najmniej od tego dnia właścicielami działki nr (...) położonej w K. stali się małżonkowie F. S. i R. S. i to niezależnie od tego kto w późniejszym okresie formalnie figurował jako jej właściciel.

W świetle powyższych ustaleń dla zapadłego rozstrzygnięcia nierelevantne stały się okoliczności podnoszone przez wnioskodawcę, a mianowicie fakt darowizny w 1995 roku przez rodziców wnioskodawcy na jego rzecz i uczestnika S. S. działek nr (...), fakt zamieszkiwania w tej nieruchomości od momentu swojego urodzenia, jak również okoliczność wyprowadzenia się wnioskodawcy do Z. po ślubie i powrót do przedmiotowego domu w 1993 roku, czy wreszcie okoliczność opłacania przez wnioskodawcę podatków czy czynienia nakładów na dom zlokalizowany na działce nr (...). Wnioskodawca bowiem nie mógł na kanwie niniejszej sprawy doliczyć do okresu swojego posiadania działki nr (...) okresu posiadania jego rodziców.

W nawiązaniu do powyższego akapitu należy zwrócić uwagę na przepis art. 176 § 1 k.c. (w brzmieniu sprzed zaznaczonej wyżej nowelizacji), zgodnie z którym 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 dwadzieścia. Wedle art. 176 § 2 k.c. przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Analiza treści powyższego przepisu prowadzi do konstatacji, że następca poprzedniego posiadacza może doliczyć do czasu swojego posiadania czas swego poprzednika, ale jedynie w wypadku, kiedy zasiedzenie na rzecz poprzedniego posiadacza jeszcze nie nastąpiło. Tym samym wnioskodawca K. S. mógłby do czasu swojego posiadania działki nr (...) doliczyć okres jej posiadania przez jego rodziców tylko wtedy, kiedy jego rodzice nie zasiedzieliby tejsze nieruchomości wcześniej (zob. postanowienie SN z 13.11.1966 r., III CR 223/66 OSNC 1967/5/91).

Skoro zatem rodzice wnioskodawcy zasiedzieli przedmiotową działkę w 1980 roku, to wnioskodawca domagając się zasiedzenia prawa własności tej działki na swoją rzecz nie mógł zaliczyć dla siebie okresu samoistnego posiadania przedmiotowej działki zgodnie z art. 176 § 1 k.c. Tym bardziej, że już w treści swojego wniosku upatruje się upływu terminu zasiedzenia z dniem 4 lipca 1980 roku. Przez wzgląd na ujawnione w sprawie okoliczności ewentualny okres zasiedzenia działki nr (...) wraz z domem rozpoczął swój bieg dla wnioskodawcy przeciwko rodzicom dopiero 1995 roku, kiedy to rodzice w drodze darowizny oddali swoim synom działki nr (...), a oni dokonali ich podziału do użytkowania, w wyniku którego wnioskodawcy przypadła część domu zlokalizowana na działce nr (...). Oznacza to, iż w przypadku wnioskodawcy znalazłby zastosowanie reżim prawny obowiązujący po 1 października 1990 roku – wymagający dla stwierdzenia zasiedzenia upływu 15 lat w dobrej wierze i 30 lat w złej wierze, co powoduje niemożność stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości bezpośrednio na rzecz wnioskodawcy.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować uzasadnienie,
2. odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć uczestnikowi Gminie P. do rąk pełnomocnika bez pouczenia o apelacji;
3. kal. 14 dni.

N., dnia 14 lipca 2016 r.

UZASADNIENIE

W dniu 11 czerwca 2015 roku do tutejszego Sądu wpłynął wniosek K. S. o stwierdzenie zasiedzenia na jego rzecz do majątku osobistego z dniem 4 lipca 1980 roku własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0200 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w miejscowości K.(...) dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca podał, że jego rodzice – F. S. i R. S. aktem nadania z 1948 roku otrzymali własność nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr (...) położonych w miejscowości K.. Działka nr (...) była działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz zabudowaniami gospodarczymi. Działka nr (...) została sprzedana w 2007 roku. Akt nadania nie zachował się do dnia dzisiejszego. F. i R. S. zamieszkiwali w domu zlokalizowanym na działce nr (...), tam też przyszedł na świat i wychowywał się wnioskodawca. Wraz z działką nr (...) poprzednicy prawni wnioskodawcy zajęli przyległą działkę nr (...), na której zlokalizowana jest część budynku mieszkalnego. Na dzień objęcia działki rodzice wnioskodawcy nie mieli wiedzy, że część budynku zlokalizowana jest na innej działce, do

której nie posiadali tytułu prawnego. W dniu 1995 roku F. i R. S. umową darowizny przekazali własność działki nr (...) na swoich synów: K. S. i S. S. wraz z przekazaniem własności w/w nieruchomości, nastąpiło również przeniesienie posiadania działki nr (...), która w dalszym ciągu była użytkowana tylko i wyłącznie przez wnioskodawcę i jego rodzinę. K. S. oraz S. S. dokonali nieformalnego podziału nieruchomości do korzystania, w ten sposób, że część budynku zlokalizowaną na działce nr (...) użytkował wyłącznie K. S. wraz z rodziną. Wnioskodawca mieszkał w budynku zlokalizowanym na działce nr (...) od urodzenia do 1981 roku. Następnie po zawarciu związku małżeńskiego, zamieszkiwał wraz z małżonką w Z.. Powrócił do rodzinnego domu w 1993 roku i zamieszkuje tam nieprzerwanie do chwili obecnej. Od momentu nabycia własności nieruchomości wskutek zawartej umowy darowizny K. S. oraz S. S. uiszczali zobowiązania podatkowe za użytkowane przez nich części nieruchomości. Wnioskodawca nadto remontował i utrzymywał zajmowaną nieruchomość dokonując na niej szeregu nakładów. Nie miał świadomości o istnieniu działki nr (...), ani o tym, że część zajmowanej przez niego nieruchomości stanowi własność Gminy P..

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania Gmina P. w piśmie z dnia 17 lipca 2015 roku (k. 52-55) wniosła o oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na poparcie swojego stanowiska uczestnik podał, że nigdy nie doszło do nabycia przez wnioskodawcę przez zasiedzenie prawa własności działki gruntu nr (...) położonej w K. wobec zaistniałego faktu przerwania posiadania tej działki przez wnioskodawcę przez okres od 29 stycznia 1981 roku do 28 lutego 1993 roku. Wnioskodawca wszedł w posiadane przedmiotowej nieruchomości dopiero w dniu 1 marca 1993 roku i to w złej wierze. Mniej więcej od dnia 11 października 1956 roku zarówno wnioskodawca jak i F. S. posiadali przedmiotową nieruchomość jednocześnie, przy czym F. S. w złej wierze. Ponadto uczestnik postępowania nadmienił, że F. S. i R. S. weszli w posiadanie domu położonego na działce nr (...) w złej wierze. Świadczy o tym treść orzeczenia nr RU.ou.K.(...) Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w N. z 4 lipca 1960 roku o wykonaniu aktu nadania, gdzie w uzasadnieniu wskazano, że F. S. przyznaje się dom (jeden dom) i stajenkę. Dom stojący na działce nr (...) był i jest odrębnym domem niż ten położony na działce nr (...), co wynika ze zbioru dokumentów złożonych do księgi wieczystej nr (...).

Na rozprawie w dniu 17 września 2015 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania S. S. (k. 71).

Podczas rozprawy dnia 2 grudnia 2015 roku uczestnik postępowania S. S. oświadczył, iż zgadza się z wnioskiem (k. 80). Nadto uczestnik oświadczył, iż działka oznaczona nr (...) stanowiła własność jego rodziców F. S. i R. S.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Działka nr (...) o powierzchni 0,0200 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w miejscowości K. 10a jest objęta księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nysie, a jej właścicielem ujawnionym w dziale II tej księgi wieczystej jest Gmina P..

Przedmiotowa działka została naniesiona na mapy w 1959 roku jako nieruchomość zabudowana na roli i stanowiła własność Skarbu Państwa do roku 1991, kiedy to na podstawie decyzji Wojewody (...) z 31 lipca 1991 roku, nr G IV-(...) stała się własnością Gminy P..

Dowód:

- odpis zwykły księgi wieczystej (...), k. 8-11;
- akta księgi wieczystej (...): wniosek o założenie księgi wieczystej, k. 2, postanowienie o założeniu księgi wieczystej z 12.07.1995 r., k. 22, decyzja Wojewody (...) z 31.07.1991 r., k. 5;
- wypis z rejestru gruntów dla działki nr (...), k. 12;
- wrys z mapy ewidencyjnej, k. 13-15;

- pismo Gminy P. z 26.05.2015 r.;

- akta księgi wieczystej (...): rejestr pomiarowy - mapa pogładowa z 01.07.1959 r.

F. S. i R. S. będący rodzicami wnioskodawcy aktem nadania z 22 stycznia 1948 roku otrzymali własność nieruchomości gruntowych stanowiących działki nr (...) położonych w miejscowości K. objętych księgą wieczystą prowadzoną przez tutejszy Sąd po nr (...). Na działce nr (...) istniały zabudowania w postaci domu mieszkalnego oraz budynku gospodarczego – stajenki. Wraz z działką nr (...) F. S. i R. S. zajęli przyległą działkę nr (...), na której zlokalizowana jest część budynku mieszkalnego, w którym zamieszkiwali wraz z uczestnikami postępowania – S. S. i K. S. od momentu ich urodzenia. K. S. po zawarciu związku małżeńskiego wyprowadził się z przedmiotowego domu 29 stycznia 1981 roku by wrócić tam ponownie 7 stycznia 1993 roku.

Rodzice wnioskodawcy F. S. i R. S. nieprzerwanie byli posiadaczami i wykonywali uprawnienia właścicielskie w zakresie przedmiotowych działek nr (...) oraz posadowionych na nich zabudowań i byli traktowani jak ich właściciele. Zabudowania zlokalizowane na działkach nr (...) niegdyś stanowiły jeden budynek mieszkalny, jednak obecnie na skutek przeprowadzonych prac adaptacyjnych przez wnioskodawcę i uczestnika stanowi on dwa odrębne budynki mieszkalnego o nr (...) (zajmowanym przez S. S.) oraz o nr (...) (zajmowanym przez K. S.).

Następnie na mocy umowy darowizny z 18 sierpnia 1995 roku sporządzonej przez notariusza W. G., nr rep. A 2863/95 przekazali działki nr (...) po 1/2 udziału we współwłasności na rzecz swoich synów S. S. i K. S..

Po dokonanej darowiznie K. S. oraz S. S. dokonali nieformalnego podziału nieruchomości do korzystania, w ten sposób, że część budynku zlokalizowaną na działce nr (...) użytkował wyłącznie K. S. wraz z rodziną. Od momentu objęcia przedmiotowej działki w posiadanie K. S. opłacał z tego tytułu podatek od nieruchomości oraz czynił nakłady.

Aktualnie nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) obejmuje wyłącznie działkę nr (...), a w dziale II tej księgi jako współwłaściciele tej nieruchomości na zasadzie współwłasności ułamkowej po 1/2 części udziału ujawnieni są K. S. oraz S. S..

Dowód:

- akta księgi wieczystej (...): orzeczenie Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w N. nr RU.ou.K(...) z 4 lipca 1960 roku, k. 2, postanowienie z 09.08.1960 r. o założeniu księgi wieczystej, k. 4, wypis aktu notarialnego – umowy darowizny z 18.08.1995 r., k. 6;

- odpis zwykły księgi wieczystej (...), k. 17;

- mapa sytuacyjno-wysokościowa, k. 18;

- kopia aktu notarialnego z 18.08.1995 r., k. 19-22;

- pokwitowania zapłaty podatku, k. 25-27;

- faktury VAT i dokumenty wydania, k. 28-43;

- kopia wydruku fotografii budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach nr (...) w K., k. 60;

- opis i mapa, k. 61;

- zeznania świadka G. T., k. 69-70;

- zeznania świadka A. W., k. 70-71;

- zeznania świadka K. K., k. 80-81;

- przesłuchanie stron: wnioskodawcy K. S., k. 81-82;
- przesłuchanie stron: uczestnika S. S., k. 100-101;
- poświadczenie o adresach i okresach zameldowania, k. 24.

W dniu 6 września 1997 roku w K. zmarł ojciec wnioskodawcy F. S., a na tę okoliczność w Urzędzie Stanu Cywilnego sporządzono akt zgonu za nr (...).

Matka wnioskodawcy R. S. zmarła w dniu 12 stycznia 2001 roku w P. co zostało stwierdzone przez Urząd Stanu Cywilnego w P. w akcie zgonu o oznaczeniu (...)

Dowód:

- skrócony odpis aktu zgonu nr (...), k. 23;
- odpis skrócony aktu zgonu, k. 75.

Sąd zważył, co następuje:

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie, Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony niniejszego postępowania. Ponadto Sąd posiłkował się uzupełniająco dowodami z zeznań świadków oraz przesłuchania stron postępowania – wnioskodawcy i uczestnika S. S., a także z urzędu dopuścił dowód z dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych prowadzonych w tutejszym Sądzie: (...), (...), (...). Wszystkie dowody zostały szczegółowo opisane pod poszczególnymi elementami stanu faktycznego.

Przed przystąpieniem do oceny materiału dowodowego należy wskazać, iż w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia sąd nie jest związany żądaniem wniosku w zakresie określenia podmiotu, który nabył własność rzeczy przez zasiedzenie, daty tego nabycia ewentualnie stwierdzenia nabycia tej rzeczy w mniejszym niż wnioskowanym zakresie, natomiast jest związany wskazanym we wniosku przedmiotem zasiedzenia oraz określeniem prawa, jakie w wyniku zasiedzenia zostało nabyte (postanowienie SN z 12.10.2010 r., I CSK 582/09). W świetle zaś art. 609 i 610 k.p.c. sąd orzekając o zasiedzeniu powinien uwzględnić rzeczywisty stan prowadzący do zasiedzenia i stwierdzić zasiedzenie zgodnie z tym stanem, bez względu na treść wniosku o stwierdzenie zasiedzenia (postanowienie SN z 17.12.2009 r., IV CSK 247/09).

W tym miejscu należy także uwypuklić fakt, iż w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie sąd orzeka, kto w określonej chwili nabył jej własność, bez względu na to, czy jest właścicielem w chwili orzekania (post. SN z 03.04.2003 r., V CK 60/03). Oznacza, to iż przy ocenie nastąpienia skutku w postaci zasiedzenia nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. Sąd bierze pod uwagę stan faktyczny i prawny z chwili kiedy ten skutek z mocy samego prawa nastąpił.

W kontekście powyższego akapitu, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, iż działkę nr (...) o powierzchni 0,0200 ha, położoną w K. nr (...), gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczysta (...) nabyli przez zasiedzenie w majątkowej wspólności ustawowej małżeńskiej – małżonkowie F. S. i R. S. najpóźniej z dniem 4 lipca 1980 roku.

Jak wynika bowiem z dokumentów znajdujących się w księdze wieczystej (...), w tym też przedłożonych przez uczestnika Gminę P., rodzice wnioskodawcy K. S. i uczestnika S. S. aktem nadania z 22 stycznia 1948 roku otrzymali na swoją rzecz działki oznaczone nr ewidencyjnymi nr (...) (objęte (...)) i od tego roku zamieszkiwali w domu zlokalizowanym na działce nr (...) zajmując również przyległą działkę o nr (...), na której zlokalizowana jest część przedmiotowego budynku mieszkalnego. Fakt ten potwierdza orzeczenie Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w N. nr RU.ou.K(...) z 4 lipca 1960 roku o wykonaniu aktu nadania z 22 stycznia 1948 roku. Przedmiotowy akt nadania nie zachował się do dnia dzisiejszego, wobec czego Sąd za najbardziej wiarygodną datę objęcia w samoistne

posiadanie działek nr (...) przyjął datę wydania przedmiotowego orzeczenia – 4 lipca 1960 roku. Samoistne posiadanie tychże działek przez rodziców wnioskodawcy nie było kwestionowane przez żadną ze stron, a co więcej znalazło potwierdzenie w dowodach z zeznań świadków oraz przesłuchania wnioskodawcy i uczestnika S. S.. Z treści tych dowodów jednoznacznie wynika, iż okoliczni mieszkańcy traktowali F. S. i R. S. jak właścicieli tych nieruchomości, a w szczególności działki nr (...), którą to działkę R. i F. S. traktowali z kolei jako cały obszar działki nr (...). Zeznania te wskazują także na fakt, iż rodzice wnioskodawcy nawet wynajmowali część budynku znajdującą się na działce nr (...), co tylko umacnia przekonanie o ich samoistnym władaniu jak właściciele działką nr (...).

W związku z datą objęcia w posiadanie samoistne działki nr (...) przez rodziców wnioskodawcy w niniejszej sprawie niewątpliwie znajdzie zastosowanie przepis art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązujący przed nowelizacją ustawą z 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U.1990.55.321), która weszła w życie z dniem 1 października 1990 roku.

Zgodnie z powołanym przepisem art. 172 § 1 k.c. w uprzednio obowiązującym brzmieniu posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Wedle art. 172 § 2 k.c. po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W myśl powołanego przepisu przesłankami stwierdzenia zasiedzenia jest upływ czasu, w zależności od dobrej czy złej wiary, odpowiednio 10 bądź 20 lat oraz posiadanie samoistne danej nieruchomości.

Przepis art. 336 k.c. stanowi, że 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). Przepisy artykułów 339 k.c. i 340 k.p.c. ustanawiają domniemania. Zgodnie z przepisem art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Zgodnie natomiast z przepisem art. 340 k.c. domniemywa się ciągłość posiadania. Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania.

Sąd w sprawie o zasiedzenie jest obowiązany również do badania, czy nabycie posiadania przez wnioskodawcę nastąpiło w dobrej lub złej wierze. Od tego zależy bowiem czas potrzebny do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Posiadanie samoistne charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, w jakim czyni to właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony (orz. SN z 7 maja 1986 r. III CRN 60/86, OSNCP 9/87 poz. 138). Posiadaczem samoistnym jest tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie. Wola nie może być ukryta dla otoczenia – chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar (patrz S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, s. 504-505).

W kontekście powyższego oraz powołanej argumentacji, w ocenie Sądu niebyło wątpliwości, iż rodzice wnioskodawcy F. i R. S. byli posiadaczami samoistnymi działki nr (...) położonej w K.. Również na gruncie ustalonego w sprawie stanu faktycznego Sąd nie miał wątpliwości, iż w odniesieniu do rodziców wnioskodawców spełniona została także przesłanka upływu czasu uprawniającego ich do zasiedzenia działki nr (...). Jak już wyżej nadmieniono przedmiotowa działka wraz z istniejącym na niej domem zajęli rodzice wnioskodawcy F. S. i R. S. – już najprawdopodobniej w roku 1948 na podstawie aktu nadania ziemi, który się nota bene nie zachował. Bezsporne jest, że rodzice wnioskodawcy posiadali przedmiotową nieruchomość jako posiadacze samoistni. W związku z tym niezależnie od przyjęcia faktycznej daty rozpoczęcia samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości przez rodziców wnioskodawcy – czy 22 stycznia 1948 (akt nadania) czy 4 lipca 1960 roku (decyzja o wykonaniu aktu nadania), to rodzice wnioskodawcy nabyli tę nieruchomość przez zasiedzenie – nawet przy uznaniu złej wiary – za czym może przemawiać fakt, że działka nr (...), jako odrębna część gruntu od działki nr (...) została oznaczona na mapie poglądowej z 1 lipca 1959 roku – najpóźniej z

dniem 4 lipca 1980 roku. W związku z tym, co najmniej od tego dnia właścicielami działki nr (...) położonej w K. stali się małżonkowie F. S. i R. S. i to niezależnie od tego kto w późniejszym okresie formalnie figurował jako jej właściciel.

W świetle powyższych ustaleń dla zapadłego rozstrzygnięcia nierelevantne stały się okoliczności podnoszone przez wnioskodawcę, a mianowicie fakt darowizny w 1995 roku przez rodziców wnioskodawcy na jego rzecz i uczestnika S. S. działek nr (...), fakt zamieszkiwania w tej nieruchomości od momentu swojego urodzenia, jak również okoliczność wyprowadzenia się wnioskodawcy do Z. po ślubie i powrót do przedmiotowego domu w 1993 roku, czy wreszcie okoliczność opłacania przez wnioskodawcę podatków czy czynienia nakładów na dom zlokalizowany na działce nr (...). Wnioskodawca bowiem nie mógł na kanwie niniejszej sprawy doliczyć do okresu swojego posiadania działki nr (...) okresu posiadania jego rodziców.

W nawiązaniu do powyższego akapitu należy zwrócić uwagę na przepis art. 176 § 1 k.c. (w brzmieniu sprzed zaznaczonej wyżej nowelizacji), zgodnie z którym 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 dwadzieścia. Wedle art. 176 § 2 k.c. przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Analiza treści powyższego przepisu prowadzi do konstatacji, że następca poprzedniego posiadacza może doliczyć do czasu swojego posiadania czas swego poprzednika, ale jedynie w wypadku, kiedy zasiedzenie na rzecz poprzedniego posiadacza jeszcze nie nastąpiło. Tym samym wnioskodawca K. S. mógłby do czasu swojego posiadania działki nr (...) doliczyć okres jej posiadania przez jego rodziców tylko wtedy, kiedy jego rodzice nie zasiedzieliby tejże nieruchomości wcześniej (zob. postanowienie SN z 13.11.1966 r., III CR 223/66 OSNC 1967/5/91).

Skoro zatem rodzice wnioskodawcy zasiedzieli przedmiotową działkę w 1980 roku, to wnioskodawca domagając się zasiedzenia prawa własności tej działki na swoją rzecz nie mógł zaliczyć dla siebie okresu samoistnego posiadania przedmiotowej działki zgodnie z art. 176 § 1 k.c. Tym bardziej, że już w treści swojego wniosku upatruje się upływu terminu zasiedzenia z dniem 4 lipca 1980 roku. Przez wzgląd na ujawnione w sprawie okoliczności ewentualny okres zasiedzenia działki nr (...) wraz z domem rozpoczął swój bieg dla wnioskodawcy przeciwko rodzicom dopiero 1995 roku, kiedy to rodzice w drodze darowizny oddali swoim synom działki nr (...), a oni dokonali ich podziału do użytkowania, w wyniku którego wnioskodawcy przypadła część domu zlokalizowana na działce nr (...). Oznacza to, iż w przypadku wnioskodawcy znalazłby zastosowanie reżim prawny obowiązujący po 1 października 1990 roku – wymagający dla stwierdzenia zasiedzenia upływu 15 lat w dobrej wierze i 30 lat w złej wierze, co powoduje niemożność stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości bezpośrednio na rzecz wnioskodawcy.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.