

Sygn. akt: I Ns 324/21

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 stycznia 2023 roku

Sąd Rejonowy w Człuchowie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Sylwia Piasecka

Protokolant p.o. protokolanta sądowego I. S.

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2023 roku w Człuchowie

na rozprawie

sprawy

z wniosku J. M., B. M.

z udziałem Gminy Miejskiej C.

o zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek.
2. oddalić wniosek w zakresie kosztów postępowania.

Sygn. akt I Ns 324/21

## UZASADNIENIE

W. M. i B. M., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, złożyli wniosek o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie, na zasadach wspólności majątkowej, własność działki nr (...), położonej w C., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Jako uczestnika postępowania wskazali Gminę Miejską C..

W uzasadnieniu wskazali, że na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 4 czerwca 1987 roku z J. i T. małżonkami J. wnioskodawca J. M. nabył prawo użytkowania wieczystego działek (...) położonych w C.. Wówczas od wielu lat ogrodzony był teren objęty obecnie działkami nr (...). Wszystkie działki w całości były użytkowane wyłącznie przez J. i T. małżonków J.. Taki niezakłócony stan władania utrzymywał się w dalszym ciągu po zawarciu opisanej umowy sprzedaży. W. korzystał z działek w takim samym zakresie jak jego poprzednicy prawni, prowadził na nich działalność rolniczą. W następnym roku została też zmieniona konfiguracja ogrodzenia, został ogrodzony cały teren będący w posiadaniu wnioskodawcy.

W. podniósł nadto, że w 1996 roku zawarł związek małżeński z wnioskodawczynią i od tego czasu posiadanie nieruchomości było kontynuowane w ramach wspólności majątkowej. Zaznaczył także, że zmianie uległa numeracja działek (...) oraz, że decyzjami Burmistrza Miasta C. z dnia 29 grudnia 1998 roku nr 435/98 i 436/98 prawo użytkowania wieczystego nieruchomości zostało przekształcone na własność.

Wnioskodawcy podkreślił również, że w 2017 roku lub w 2018 roku okazało się, że na terenie nieruchomości posiadanej przez wnioskodawców znajduje się działka numer (...) będąca własnością uczestnika postępowania Gminy Miejskiej C.. Stanowi ona drogę wewnętrzną, nieutwardzoną i w żaden sposób nieoznakowaną. Do tej pory z żadnych dostępnych wnioskodawcom informacji, w tym dokumentów, nie wynikało aby byli oni w posiadaniu

gruntu nie będącego ich własnością. Dlatego też wnioskodawcy wyrażają przekonanie o tym, że samoistne posiadanie przedmiotowej działki gruntu odbywało się w dobrej wierze, albowiem aż do roku 2017 lub 2018 nie mieli oni świadomości, że są w jej posiadaniu jako wyodrębnionej nieruchomości. Nie było też podstaw do nabrania jakichkolwiek przypuszczeń, że ten kawałek gruntu na samodzielny status prawny.

Uczestnik postępowania – Gmina Miejska C., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, w odpowiedzi na wniosek wniósł o oddalenie wniosku w całości oraz o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że złożony w niniejszej sprawie wniosek o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie nie znajduje podstaw faktycznych, ani prawnych albowiem nie uzasadnia spełnienia przez wnioskodawców przesłanek zasiedzenia nieruchomości, określonych w art. 172 kc. Dlatego też wniosek powinien podlegać oddaleniu w całości.

Uczestnik postępowania zaznaczył, że wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest bardzo nieprecyzyjny, nie podaje przy tym od kiedy wnioskodawcy rzekomo mieliby pozostawać w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, a co za tym idzie, w jakim dniu miałyby – w ocenie wnioskodawców - nastąpić stwierdzenie zasiedzenia. Podkreślił, że nieprecyzyjność wniosku wynika z faktu, iż w rzeczywistości wnioskodawcy nigdy nie byli w posiadaniu samoistnym przedmiotowej działki. Ponadto dopiero w 2019 roku bezprawnie zagrodzili przedmiotową nieruchomość, stawiając nową bramę wjazdową, co doskonale oddaje załączona dokumentacja fotograficzna, z której wynika, że przed powstaniem bramy, ogrodzenie nieruchomości wnioskodawców nie obejmowało dz. (...). Dopiero zamontowanie nowej bramy, co miało miejsce najprawdopodobniej w 2019 roku, spowodowało bezpodstawne zagrodzenie nieruchomości, stanowiącej własność uczestniczki postępowania.

Uczestnik postępowania zwrócił również uwagę na fakt, że z treści wniosku nie sposób wyinterpretować podstawowych twierdzeń uzasadniających ewentualne zasiedzenie nieruchomości. Ponadto nie tylko nie wiadomo, od kiedy rzekomo wnioskodawcy mieliby pozostawać w posiadaniu dz. nr 356, ale także nie podano, w jaki sposób miałyby przejawiać się posiadanie samoistne tejże działki. Przedmiotowa działka rzeczywiście od lat stanowi drogę wewnętrzną, nieutwardzoną, jednakże od zawsze pozostającą w posiadaniu samoistnym jej właściciela, a więc uczestniczki postępowania. Wprawdzie strony od wielu lat prowadziły korespondencję i rozmowy na temat ewentualnego nabycia przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców, jednakże zakończyły się one niepowodzeniem, gdyż wnioskodawcy zaoferowali za przedmiotową działkę przysłowiową „złotówkę”. Ponadto przez pewien czas w zamiarze stron było dokonanie ewentualnej zamiany przedmiotowej działki z działką wnioskodawców, która od ponad 30 lat stanowi drogę wewnętrzną gminy. Wnioskodawcy nie wyrazili jednak zgody na taką zamianę.

Uczestnik postępowania zdecydowanie zaprzeczył także, jakoby wnioskodawcy, bądź ich poprzednicy prawni kiedykolwiek posiadali przedmiotową nieruchomość, stanowiącą jej własność. Nieruchomość o nr (...) pozostaje w nieprzerwanym posiadaniu uczestniczki postępowania, z wyjątkiem sytuacji mającej miejsce od dnia zagrodzenia nieruchomości, najprawdopodobniej w 2019 roku. Możliwe więc pozostaje co najwyżej czasowe zajmowanie przedmiotowej nieruchomości o nr (...) od dnia jej bezprawnego zagrodzenia. Co istotne, pismem z dnia 15 października 2020 roku uczestnik postępowania wezwał wnioskodawców do wydania przedmiotowej nieruchomości.

Zatem wskazane okoliczności nie mogą stanowić o spełnieniu przesłanek animus i corpus niezbędnych do zasiedzenia nieruchomości. Przede wszystkim zaś ewentualne posiadanie nieruchomości ma miejsce dopiero od dwóch - trzech lat.

Posiadanie samoistne jest bowiem stanem, w którym posiadacz zarówno faktycznie włada rzeczą (corpus), jak i przejawia na zewnątrz wolę posiadania jej jak właściciel (animus). Wnioskodawca, ani żaden z jego poprzedników prawnych, nigdy nie uzewnętrzniali zamiaru władania nieruchomością dla siebie, nie traktowali jej jak własnej. Wnioskodawcy przy tym nawet nie podali, co w ich ocenie, miałyby świadczyć o takim rzekomym posiadaniu samoistnym nieruchomości.

Ponadto przesłanką konieczną zasiedzenia nieruchomości w rozumieniu art. 172 kc jest posiadanie samoistne nieruchomości, które w dodatku musi być nieprzerwane.

W ocenie uczestnika postępowania wnioskodawcy nie wykazali posiadania przedmiotowej nieruchomości. Do wniosku nie została załączona żadna dokumentacja, która w jakikolwiek sposób chociażby uprawdopodobniała roszczenie wnioskodawców. Wnioskodawcy nie uiszczają ciężarów publiczno-prawnych związanych z przedmiotową nieruchomością. Natomiast wobec bezowocnym rozmów na temat nabycia przedmiotowej nieruchomości próbują oni zupełnie bezpodstawnie doprowadzić do tzw. bezpłatnego nabycia nieruchomości za pomocą instytucji zasiedzenia, nie wykazując przy tym jednak w żaden sposób spełnienia warunków zasiedzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Działka numer (...), o powierzchni 0.0400 ha, dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta Kw (...), stanowi wewnętrzną, nieutwardzoną drogę położoną pomiędzy działkami (...), przy ulicy (...) w C..

bezsporne, nadto dowód z dokumentów znajdujących się w Kw nr (...) – wypis z rejestru gruntów k. 869, porównaj Kw nr (...) – opis i mapa k. 3, projekt podziału k. 33, opis i mapa k. 34 - 35,

Działka numer (...), stanowiąca własność Skarbu Państwa, na podstawie decyzji Naczelnika Miasta C. z dnia 9 lutego 1979 roku, numer (...) została oddana w użytkowanie wieczyste J. J. (3). Potwierdzeniem tej czynności było zawarcie w dniu 3 kwietnia 1980 roku umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste.

Na podstawie decyzji Wojewody S. z dnia 5 września 1991 roku właścicielem powyższych działek stał się uczestnik postępowania.

bezsporne, nadto porównaj umowa o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste z dnia 3 kwietnia 1980 roku k. 10 – 11, opis i mapa k. 12, decyzja z dnia 9 lutego 1979 roku k. 13 – 15, zawiadomienie k. 23, decyzja z dnia 5 września 1991 roku k. 24 znajdujące się w Kw nr (...).

Działka numer (...), stanowiąca własność Skarbu Państwa, na podstawie decyzji Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w C. z dnia 9 lutego 1979 roku, numer (...) została oddana małżonkom J. i T. J. w użytkowanie wieczyste.

Potwierdzeniem tej czynności było zawarcie w dniu 11 stycznia 1971 roku umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku.

Na podstawie decyzji Wojewody S. z dnia 13 listopada 1992 roku właścicielem powyższej działki stał się uczestnik postępowania.

bezsporne, nadto porównaj decyzja z dnia 23 grudnia 1970 roku k. 12 – 15, zawiadomienie k. 25, decyzja z dnia 13 listopada 1992 roku k. 34 – 35, nadto dowód: umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku z dnia 11 stycznia 1971 roku k. 9 – 11, zawiadomienie k. 33 - znajdujące się w Kw nr (...).

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4 czerwca 1987 roku wnioskodawca J. M. nabył od J. i T. J. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w C. przy ulicy (...), stanowiące działkę ewidencyjną numer (...).

Działka numer (...) uległa podziałowi na działki numer (...), natomiast działka numer (...) na działkę numer (...).

W dacie zawarcia umowy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będące przedmiotem umowy stanowiły sad i pola. Były one ogrodzone, w tym również działka numer (...), płotem z siatki rozmieszczonym na słupkach betonowych. Działka numer (...) była i nadal jest wykorzystywana jako droga prowadząca do zabudowań znajdujących się na tej nieruchomości.

bezsporne, dowód: protokół z oględzin k. 101, zeznania świadka A. M. 00:07:14 k. 97v – 98, umowa sprzedaży z dnia 4 czerwca 1987 roku k. 27 – 28 znajdująca się w Kw nr (...), porównaj wyciąg z wykazu zmian gruntowych k. 31 – 32 Kw nr (...).

Pismem z dnia 21 kwietnia 1993 roku wnioskodawca – J. M. zwrócił się do uczestnika postępowania z prośbą o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego działek gruntu numer (...) w części, z której nie korzysta, a która przeznaczona jest na drogę publiczną prowadzącą wzdłuż toru kolejowego oraz pas techniczny wzdłuż jeziora.

Pismem z dnia 28 grudnia 1993 roku wnioskodawca J. M. zwrócił się do uczestnika postępowania z prośbą o sprzedaż na własność, między innymi, działki numer (...) stanowiącej drogę, która dotychczas oddana mu była w użytkowanie wieczyste.

dowód: pismo z dnia 28 grudnia 1993 roku k. 46, pismo z dnia 28 grudnia 1993 roku k. 47.

Decyzją numer (...) Burmistrza Miasta C. z dnia 29 grudnia 1998 roku przekształcono prawo użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę nr (...), położoną w C. przy ulicy (...) w prawo własności na rzecz wnioskodawcy J. M..

Decyzją numer (...) Burmistrza Miasta C. z dnia 29 grudnia 1998 roku przekształcono prawo użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę nr (...), powstała na skutek podziału działki numer (...) i działkę (...) powstała na skutek podziału działki numer (...), położone w C. przy ulicy (...) w prawo własności na rzecz wnioskodawcy J. M..

bezsporne, nadto dowód: decyzja Burmistrza Miasta C. z dnia 29 grudnia 1998 roku k. 41 – 42, znajdująca się w Kw nr (...), decyzja Burmistrza Miasta C. z dnia 29 grudnia 1998 roku k. 43 – 44 znajdująca się w Kw nr (...).

Pismem z dnia 15 lipca 2015 roku uczestnik postępowania poinformował wnioskodawcę o możliwości nabycia działki gruntu numer (...) stanowiącej drogę wewnętrzną prowadzącą wyłącznie do nieruchomości wnioskodawcy a stanowiącej własność uczestnika postępowania.

Pismem z dnia 15 października 2020 roku uczestnik postępowania wezwał wnioskodawcę J. M. do wydania nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), położoną w C. przy ulicy (...).

dowód: pismo z dnia 15 lipca 2015 roku k. 48, wezwanie do wydania nieruchomości k. 49.

Sąd zważył co następuje:

W ocenie Sądu wnioski nie zasługują na uwzględnienie.

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 (zasiedzenie). W myśl § 2 tegoż artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zatem do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu ustawowego terminu.

Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), czyli wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 roku, II CSK 70/09, LEX nr 530699).

W myśl 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). Użyte w cytowanym artykule określenie

posiadania nie jest zupełnie identyczne z pojęciem posiadania w języku potocznym. Przepis ten odróżnia posiadanie rzeczy (*possessio rei*) od tzw. posiadania praw (*possessio iuris, quasi possessio*). Mianowicie w myśl tego przepisu posiadaczem rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny) i tylko takie posiadanie prowadzi do zasiedzenia. Natomiast ten kto rzeczą faktycznie włada w zakresie odpowiadającym treści innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem tego prawa (posiadacz zależny). Kryterium, które odróżnia posiadanie rzeczy od posiadania praw oraz posiadanie poszczególnych praw między sobą, jest czynnik woli (*animus*), w tym znaczeniu, że gdy określona osoba włada rzeczą *cum animo domini*, jest posiadaczem prawa własności, gdy zaś przy władaniu wyraża wolę korzystania z rzeczy w takim zakresie, jaki odpowiada innemu prawu, jest posiadaczem innego prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2000 roku, II CKN 879/98 - LEX nr 511037).

Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). Tych cech nie można przypisać tym, którzy władają nieruchomością w zakresie innego prawa, a więc także wieczystemu użytkownikowi. W przypadku użytkownika wieczystego mamy bowiem do czynienia z władaniem cudzą rzeczą. Posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z posiadaniem właścicielskim (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 08 października 2008 roku, LEX nr 510987).

Prawo użytkowania wieczystego jest bowiem - mimo wielu podobieństw - prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości w zakresie każdego z tych praw ma odmienny charakter. Ponadto zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie wskazuje się, że samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego. Wobec tego do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 roku, III CZP 68/08 – OSNC 2009/7-8/109, OSP 2010/4/41, LEX nr 408410, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2010 roku, I CSK 582/09 – OSP 2013/9/93, LEX nr 661498).

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że wnioskodawca J. M. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4 czerwca 1987 roku nabył od J. i T. J. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w C. przy ulicy (...), stanowiących działki ewidencyjne numer (...), jak również, że do dnia przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowych działek, a mianowicie do dnia 29 grudnia 1998 roku, był on użytkownikiem wieczystym tych działek.

Bezspornym jest również, że pomiędzy tymi nieruchomościami już w chwili zakupu przez wnioskodawcę, znajdowała się również działka numer (...), która stanowiła drogę wewnętrzną nieutwardzoną prowadzącą do zabudowań znajdujących się na nabytych nieruchomościach.

Kwestią sporną w niniejszej sprawie było natomiast ustalenie czy wnioskodawca J. M. był posiadaczem samoistnym co do działki numer (...) i czy posiadanie to było w dobrej wierze.

W ocenie Sądu, wnioskodawca nie wykazał w toku niniejszego postępowania, aby posiadanie przez niego działki numer (...), od momentu nabycia prawa użytkowania wieczystego działek numer (...), miało charakter samoistny. Z zebranego bowiem w sprawie materiału dowodowego w postaci pisma z dnia 28 grudnia 1993 roku jednoznacznie wynika, że swoje uprawnienie do korzystania z działki numer (...) wnioskodawca J. M. wywodził z prawa użytkowania wieczystego.

Zatem, skoro wnioskodawca był przeświadczony, że jest on również użytkownikiem wieczystym działki numer (...), czyli posiadaczem zależnym, to wykluczone było doliczenie tego okresu do okresu nabycia własności tej działki przez zasiedzenie.

Dlatego też, w ocenie Sądu, bieg terminu zasiedzenia przez wnioskodawcę J. M. działki numer (...) należy liczyć dopiero od momentu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność działek nr (...), a mianowicie od dnia 29

grudnia 1998 roku, albowiem wówczas uległa zmianie forma władztwa nad rzeczą. Ponadto skoro przekształcenie to nie obejmowało działki numer (...), to zdaniem Sądu, dopiero w tej dacie wnioskodawca powziął wiedzę, że co do działki numer (...) nie przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego. Dlatego też dopiero od tej daty można mówić o posiadaniu samoistnym.

Długość terminu, od którego uzależnione jest nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza.

W dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami sprawy przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza więc jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2009 roku, III CSK 79/09).

O istnieniu dobrej wiary posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia jej w posiadanie. Późniejsza zmiana świadomości posiadacza nie ma znaczenia w myśl przyjętej przez ustawodawcę zasady mala fides superveniens non nocet (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 03.10.2014 roku, V CSK 579/13, LEX nr 1604654 oraz z dnia 03.12.2014 roku, III CSK 306/13, LEX nr 1622318). Istotnym jest przy tym, że miarodajny jest moment uzyskania posiadania samoistnego, a nie władania rzeczą w ogóle. Ma to znaczenie w sytuacjach, w których doszło do zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne, tak jak w niniejszej sprawie.

Należy również podkreślić, że dobra wiara posiadacza samoistnego nie stanowi przesłanki nabycia własności nieruchomości. Ma jednak znaczenie, ponieważ posiadacz dobrej wiary nabywa własność po upływie 20 lat (art. 172 § 1), natomiast istnienie złej wiary wydłuża termin zasiedzenia do lat 30 (art. 172 § 2).

Istotnym jest nadto, że art. 7 kc ustanawia domniemanie istnienia dobrej wiary, czyli takiego stanu świadomości danej osoby w odniesieniu do oznaczonych doniosłych prawnie przesłanek, który – choć błędny – jest przez prawo w niektórych przypadkach respektowany na korzyść tej osoby, dlatego że znajduje on usprawiedliwienie w okolicznościach konkretnego przypadku. Domniemanie to może być obalone przez przeciwnika w sporze, ale to czy do tego doszło, wymaga każdorazowo oceny przeprowadzonej przy uwzględnieniu okoliczności konkretnego przypadku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2019 roku, I CSK 501/18). Dlatego też właściciel nieruchomości będzie musiał udowodnić, że posiadanie zostało uzyskane w złej wierze albowiem ciężar dowodu zostaje przeniesiony na właściciela rzeczy, który kwestionuje, że nie doszło do zasiedzenia. Przy czym zgodnie z przyjętą i ugruntowaną linią orzecznictwa, którą Sąd w niniejszym składzie w pełni podziela, domniemanie, iż objęcie w posiadanie nastąpiło w dobrej wierze (art. 172 w zw. z art. 7 kc), może zostać zakwestionowane nie tylko na skutek konkretnej inicjatywy dowodowej pochodzącej od uczestnika postępowania sprzeciwiającego się stwierdzeniu zasiedzenia, lecz także w następstwie oceny całokształtu ustalonych okoliczności sprawy, w tym w drodze domniemań faktycznych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2020 roku, V CSK 178/19, Legalis).

Zatem zasiadającego posiadacza będzie można uznać za posiadacza w dobrej wierze wówczas, gdy w wyniku błędnego, usprawiedliwionego towarzyszącymi okolicznościami przekonania, że posiadane prawo mu przysługuje i nie narusza cudzego prawa rozpoczął posiadanie w okolicznościach je usprawiedliwionych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2020 roku, III CSK 9/18).

W przedmiotowej sprawie uczestnicy postępowania twierdzili, że dopiero w 2017 lub 2018 roku okazało się, że na terenie nieruchomości posiadanej przez wnioskodawców znajduje się działka numer (...) będąca własnością uczestnika postępowania – Gminy Miejskiej C., która stanowi drogę wewnętrzną, nieutwardzoną i w żaden sposób nieoznakowaną. Ponadto z żadnych dostępnych wnioskodawcom informacji, w tym dokumentów, nie wynikało aby byli oni w posiadaniu gruntu nie będącego ich własnością. Dlatego też wnioskodawcy uważali, że skoro aż do 2017 lub 2018 roku nie mieli świadomości, że są w posiadaniu tej nieruchomości, to tym samym samoistne posiadanie działki gruntu numer (...) odbywało się w dobrej wierze.

W ocenie Sądu uczestnicy postępowania nie wykazali w toku niniejszego postępowania aby posiadanie działki numer (...) miało od samego początku charakter samoistny.

Z pisma z dnia 28 grudnia 1993 roku kierowanego przez wnioskodawcę – J. M. do uczestnika postępowania bezsprzecznie wynika bowiem, iż już w tej dacie posiadał on wiedzę, że korzysta z działki numer (...), jaki jest charakter tej działki oraz, że prawo do korzystania z tej nieruchomości wynika z prawa użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu, świadomość wnioskodawcy co do podstawy korzystania z działki numer (...) mogła ulec zmianie dopiero w dniu 29 grudnia 1998 roku, kiedy to Burmistrz Miasta C. wydał dwie decyzje - numer(...) i (...) – o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntu obejmującego działkę nr (...), działkę nr (...) - powstałą na skutek podziału działki numer (...) i działkę (...) - powstałą na skutek podziału działki numer (...), położone w C. przy ulicy (...) w prawo własności na rzecz wnioskodawcy J. M.. W tej dacie bowiem doszło do zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne. Ponadto miarodajny jest moment uzyskania posiadania samoistnego, a nie władania rzeczą w ogóle.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika nadto, że uczestnik postępowania jako właściciel działki numer (...), już w 2015 roku informował wnioskodawcę o możliwości nabycia tego gruntu na poprawienie warunków nieruchomości przyległej z uwagi na fakt, że grunt ten stanowi drogę wewnętrzną prowadzącą wyłącznie do nieruchomości wnioskodawcy.

Dlatego też gołosłowne jest stanowisko wnioskodawców, jakoby dopiero w 2017 lub 2018 roku okazało się, że na terenie nieruchomości posiadanej przez wnioskodawców znajduje się działka numer (...) będąca własnością uczestnika postępowania – Gminy Miejskiej C..

Wnioskodawcy nie zaoferowali bowiem w tym zakresie żadnego wiarygodnego przeciwdowodu.

W ocenie Sądu uczestnik postępowania przedstawionym w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności pismem z dnia 28 grudnia 1993 roku oraz pismem z dnia 15 lipca 2015 roku obalił również domniemanie dobrej wiary. Wykazał on bowiem, że wnioskodawca J. M. nie był samoistnym posiadaczem, a tym samym jego posiadanie nie miało charakteru właścicielskiego, jak również, że wnioskodawca posiadał wiedzę, kto jest właścicielem tej nieruchomości.

Wobec powyższego, nie została spełniona jedna z dwóch obligatoryjnych przesłanek warunkujących zasiedzenie nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, a mianowicie upływ ustawowego terminu. W przypadku wnioskodawców, z uwagi na złą wiarę, musiał to być okres 30 - letni liczony od dnia 29 grudnia 1998 roku. Przesłanka ta nie została jednak spełniona, co musiało skutkować oddaleniem wniosku.

Należy również zauważyć, że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie zależne wnioskodawca – J. M. nie pozostawał w związku małżeńskim z wnioskodawczynią, a zatem nie łączył ich ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. Ustrój ten powstał dopiero w dniu 24 sierpnia 1996 roku.

Wprawdzie zgodnie z przyjętą linią orzecznictwa, którą Sąd w niniejszym składzie w pełni podziela, przez sam fakt powstania lub istnienia małżeńskiej wspólności majątkowej nie dochodzi do przeniesienia przez współmałżonka posiadania w rozumieniu art. 176 § 1 KC. Inaczej mówiąc, tego przeniesienia nie powoduje fakt zawarcia związku małżeńskiego. Niepodobna utożsamiać, samego sposobu stwierdzenia nabycia prawa (stwierdzenia zasiedzenia własności) ze skutkami prawnymi takiego nabycia w systemie małżeńskiej wspólności majątkowej. Innym bowiem zagadnieniem jest to, że stwierdzenie zasiedzenia własności po stronie jednego z małżonków nie wyłącza - w świetle art. 31 § 1 krio - objęcia nabytego w ten sposób "przedmiotu majątkowego" małżonka wspólnością majątkową. Jednakże nieruchomość nabyta w trakcie trwania wspólności majątkowej staje się składnikiem majątku wspólnego małżonków także w sytuacji, w której jej posiadaczem samoistnym był tylko jeden z małżonków i to zarówno wtedy, gdy okres jego posiadania prowadzącego do zasiedzenia mieścił się w czasie trwania wspólności majątkowej, jak wówczas, gdy przewidziany w art. 172 kc bieg terminu wymaganego do zasiedzenia rozpoczął się przed powstaniem wspólności, ale zakończył w czasie jej trwania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2019 roku, IV CSK 553/17).

Zatem, w ocenie Sądu, sporna działka pozostawała we współposiadaniu wnioskodawczynie B. M. dopiero od daty zawarcia związku małżeńskiego, a zatem od dnia 24 sierpnia 1996 roku i od tej daty władała ona wraz z małżonkiem tak, jakby stanowiła ta działka ich wspólny majątek małżeński. Jednakże, skoro małżonek wnioskodawczynie w dacie powstania ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej był posiadaczem zależnym, natomiast wnioskodawczynie swoje uprawnienie do tej działki wywodziła z posiadania wnioskodawcy, to tym samym również jej do dnia 28 grudnia 1998 roku nie można było uznać za posiadacza samoistnego.

Dlatego też Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art. orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 kpc, który stanowi, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Wobec powyższego, skoro Sąd przyjął regułę, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, co oznacza, że obciążają go koszty czynności, której sam dokonał, jak i czynności podjętej w jego interesie, to zasadnym było oddalić wnioski w zakresie zwrotu kosztów postępowania, o czym Sąd orzekł jak w punkcie 2 sentencji.