

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 16 października 2017 roku

We wniosku z dnia 13 kwietnia 2011 roku (data prezentaty tut. Sądu), który pierwotnie zainicjował postępowanie o sygn. akt XVI Ns 461/11, wnioskodawcy K. K. (1) i A. K. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli w dniu 1 stycznia 1985 roku przez zasiedzenie w równych udziałach działkę ew. nr (...) z obrębu (...) o powierzchni (...)m⁽²⁾, położoną w W. przy ul. (...), stanowiącą część nieruchomości, dla której tut. Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu wnioskodawcy oświadczyli, że J. K. (1) – brat wnioskodawcy K. K. (1) – nabył ze środków własnych na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej dnia 30 maja 1959 roku przez notariusza H. W. udział wynoszący (...) we własności nieruchomości o obszarze 5 ha 41 ar 80 m² położonej w W., w D. W. wg dawnego oznaczenia przy ul. (...), dla której Sąd Powiatowy dla W.-P. w W. prowadził dawny zbiór dowodów księgi wieczystej pod nr inwentarza (...). J. K. (1) wraz z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości w ramach umowy co do używania nieruchomości opisanej w paragrafie 6 powołanego aktu notarialnego postanowili, że do czasu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości służy mu prawo zarządu i korzystania z parceli nr 22 o powierzchni (...)m², która obecnie stanowi działkę wskazaną we wniosku. Latem 1959 roku w trakcie żniw J. K. (1), w ramach nieformalnej umowy darowizny, przeniósł na swojego brata K. K. (1) oraz jego współmałżonkę A. K. nabyty przez siebie udział i posiadanie w/w nieruchomości. Umowa ta związana była z wcześniejszymi ustaleniami braci zgodnie z którymi wnioskodawca w zamian za darowany udział zrzekł się na rzecz J. K. (1) udziału w spadku po ojcu M. K.. J. K. (1) w wykonaniu omówionej wyżej nieformalnej umowy darowizny wprowadził wnioskodawców w posiadanie samoistne parceli nr 22, które to posiadanie trwa nieprzerwanie do dnia złożenia wniosku.

Następnie wnioskodawcy podnieśli, że samoistne posiadanie przedmiotowej nieruchomości przejawiało się m.in. poprzez ponoszenie ciągłych nakładów i ciężarów, w tym podatku od nieruchomości, wybudowanie domu jednorodzinnego w 1960 roku oraz jego rozbudowa w latach 1988-1990. W przedmiotowym budynku wnioskodawcy nadal zamieszkują, mieszkali tam też ich dzieci. Ponadto, staraniem i kosztem wnioskodawców nieruchomość została ogrodzona i przyłączone zostały do niej media: wodociąg, kanalizacja, przyłącze elektryczne i gazowe. Wskazano również, iż wnioskodawcy prowadzą po dzień dzisiejszy ogródek warzywno-owocowy, z którego czerpią pożytki naturalne.

Odnosząc się do kwestii czasu posiadania wnioskodawcy przyznali, iż weszli w złą wiarę w samoistne posiadanie w czasie obowiązywania dekretu z mocą ustawy z dnia 11 października 1946 roku – Prawo rzeczowe, który w art. 50 przewidywał 30-letni termin zasiedzenia w przypadku posiadaczy w złą wiarę. W związku z wejściem życie w dniu 1 stycznia 1965 roku kodeksu cywilnego termin zasiedzenia został skrócony do 20 lat i zgodnie z przepisami wprowadzającymi kodeks cywilny termin ten powinien być liczony od daty wejścia w życie kodeksu cywilnego (wniosek k. 1-8).

W odpowiedzi na wniosek z dnia 11 maja 2013 roku uczestnik postępowania J. K. (1) wniósł o oddalenie wniosku o zasiedzenie. W uzasadnieniu zaprzeczył, iż w 1959 roku w jakiegokolwiek formie przeniósł na wnioskodawcę własność nabytego w maju 1959 r. udziału, wskazując, że nie miał takiej możliwości ze względu na to, iż dziedziczył gospodarstwo rolne. Uczestnik podniósł, że projektowana zamiana nieruchomości nie doszła do skutku, zaś od 1975 roku domagał się on zwrotu spornej nieruchomości. Także w lipcu 1999 roku J. K. (1) w obecności swojej córki J. M. żądał stanowczo zwrotu nieruchomości. Zdaniem J. K. (1) posiadanie przez wnioskodawców części działki o nr (...) nie miało charakteru posiadania samoistnego, bowiem sami we wniosku wskazali, że rzekomo otrzymali działkę w ramach podziału spadku po rodzicach, a więc mają inny tytuł prawny do nieruchomości. Wnioskodawcy weszli w posiadanie nieruchomości w połowie lat 60-tych mając świadomość, że nie są jej właścicielami, nigdy nie występowali do J. K. (1) o zgodę na wybudowanie na posesji domu (pismo procesowe k. 255-257).

W odniesieniu do powyższego wnioskodawcy wskazali, że przerwanie biegu zasiedzenia na podstawie art. 125 kc następuje jedynie w przypadku podjęcia przez właściciela nieruchomości czynności przed sądem, a domaganie się zwrotu nieruchomości przez J. K. (1) świadczy jedynie o istnieniu złej wiary wnioskodawców, co i tak zostało przez nich przyznane. Podnieśli również, że wzniesienie budynku bez porozumienia z osobami, które mogłyby posiadać do przedmiotowej działki tytuł prawny, było przejawem traktowania działki nr (...) przez wnioskodawców tak jakby była ich własnością, co świadczy o posiadaniu samoistnym (pismo procesowe k 259-261).

W odpowiedzi na wniosek z dnia 19 czerwca 2013 roku uczestnik postępowania Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. (...) S.A. w W. wniósł o oddalenie wniosku oraz zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego (odpowiedź na wniosek k. 269).

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2016 r. Sąd na podstawie art. 609 § 2 i 3 kpc wezwał wszystkich zainteresowanych przez ogłoszenie o toczącym się postępowaniu (postanowienie k. 625). Następnie w toku sprawy podejmował szereg czynności mających na celu faktyczny udział wszystkich zainteresowanych osób w niniejszym postępowaniu – m.in. poprzez weryfikację kręgu uczestników czy aktualizację ich adresów na podstawie bazy PESEL- SAD.

Przed zamknięciem rozprawy wnioskodawcy i uczestnicy postępowania podtrzymywali dotychczasowe stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy z dnia 30 maja 1959 roku, zawartej przed notariuszem H. W., J. K. (1) nabył od B. P. ze środków własnych udział wynoszący (...) we własności nieruchomości o obszarze 5 ha 41 ar 80 m² położonej w W., wg dawnego oznaczenia przy ul. (...) w D. W.. Oprócz J. K. (1) udziały w przedmiotowej nieruchomości na podstawie ww. aktu notarialnego nabyli: M. B. (1), Z. B., W. S. (1), Z. G., H. G., K. J., N. G., J. Zagroda, K. G., A. P. (1), P. i A. małżonkowie G., A. W. (1), S. P. (1), J. K. (1), S. K., J. G. (1), Z. W. (1), M. J., Z. K., S. P. (2), M. B. (2), J. P. (1), A. C., B. G. oraz F. W. (1).

Jednocześnie strony ustaliły, że do czasu zniesienia współwłasności działki na podstawie zatwierdzonego przez władze planu, służy im prawo zarządu i korzystania z parceli, stanowiących części przedmiotowej nieruchomości, oznaczonych numerami od 1 do 31. J. K. (1) przypadła parcela nr 22 o obszarze 20 (akt notarialny k. 1-6 w aktach dołączonych księgi wieczystej nr (...) – zbiór dokumentów).

J. K. (1) od urodzenia mieszkał we wsi L., powiecie (...), gdzie miał rodzinę i prowadził gospodarstwo rolne. Jego brat K. K. (1) wyprowadził się ze wsi L. i przeniósł się do W., gdzie pracował w budownictwie i zamieszkał w hotelu robotniczym. W dniu 8 czerwca 1959 roku K. K. (1) zawarł związek małżeński z A. K.. K. K. (1) przypadła udział w spadku po ojcu M. K. w postaci działki o powierzchni 5 mórg położonych w L.. J. K. (1) zależało natomiast, by ojcowizna nie została podzielona i w tym celu przejął za spłatą należący do jego brata S. K. taki sam udział w spadku.

W związku z tym, że K. i A. K. po ślubie nie mieli gdzie mieszkać, zaś nieruchomość w W. nie była uprawiana, K. wraz z matką udali się do J. z propozycją zamiany należącego do K. udziału w spadku na opisaną wyżej nieruchomość nabytą przez J.. Wskutek tego w 1959 roku J. K. (1) zawarł z K. K. (1) ustną umowę, zgodnie z którą K. K. (1) zrzekł się na rzecz J. K. (1) udziału w spadku po ojcu M. K., a w zamian otrzymał udział przysługujący J. K. (1) w przedmiotowej nieruchomości (zeznania K. W. k. 619-620, M. M. (1) k. 621-622, W. P. (1) k. 623-624, J. K. (2) k. 624, S. W. (1) k. 766v, S. W. (1) k. 766-767, J. M. k. 767v, A. K. k. 850-852, K. K. (1) k. 852-854, oświadczenie k. 50).

W 1959 roku na przedmiotowej nieruchomości K. K. (1) oraz A. K. wybudowali parterowy dom jednorodzinny, zaś w marcu 1960 roku zamieszkali na stałe na przedmiotowej nieruchomości. W 1962 roku została przeprowadzona inwentaryzacja przedmiotowego budynku, na podstawie której stwierdzono, że budynek został zbudowany zgodnie z obowiązującymi przepisami (wypis z kartoteki budynków k. 576-577, projekt inwentaryzacji k. 557-561, zeznania K. W. k. 619-620, M. M. (1) k. 621-622, Z. W. (2) k. 622-623, W. P. (1) k. 623-624, zeznania A. K. k. 850-852).

Pod koniec lat 60-tych XX wieku w/w nieruchomości będąca w posiadaniu K. K. (1) oraz A. K. została ogrodzona w granicach dotychczasowej parceli i od tego czasu do chwili obecnej ogrodzenie to nie było przesuwane. Między współwłaścicielami nieruchomości nie występowały spory graniczne, poza kwestią przesuwania ogrodzenia przez pan Ś., co zostało wyjaśnione między współwłaścicielami w sposób polubowny. Nikt sobie nie rościł praw do nieruchomości użytkowanej przez K. i A. K. (zeznania: Z. W. (2) k. 622-623, M. M. (1) k. 621-622, D. W. k. 619, 622, J. K. (2) k. 624).

W dniu 12 marca 1971 roku K. K. (1) i A. K. zameldowali się na nieruchomości przy ul. (...) w W.. Następnie w latach 1988-1990 budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości został rozbudowany. K. K. (1) oraz A. K. na swój koszt doprowadzili do wybudowanego domu wszystkie media, tj. wodę, gaz, prąd, kanalizację, telefon (zeznania D. W. k. 619, E. W. k. 620-621, J. K. (2) k. 624, K. W. k. 619-620, M. M. (1) k. 621-622, decyzja nr (...), decyzja zezwalająca na budowę wewnętrznej instalacji gazowej nr UA-IV- (...)91 k. 57, decyzja nr (...) – pozwolenie na budowę przyłącza wodociągowego i przykanalika ściekowego do budynku mieszkalnego k. 54-54v; dane z bazy PESEL-SAD).

Na przedmiotowej nieruchomości K. K. (1) oraz A. K. sadzili warzywa, kwiaty, drzewa owocowe. Dbali oni również o przedmiotową nieruchomość, dokonując potrzebnych remontów oraz ponosili ciężary publicznoprawne poprzez uiszczanie podatku od nieruchomości. Na działce objętej wnioskiem od 1960 roku mieszkali wyłącznie K. K. (1) i A. K., a następnie ich dzieci: J. i M.. Sąsiedzi uważali K. K. (1) oraz A. K. za właścicieli gruntów będących w ich posiadaniu (zeznania: D. W. k. 619, K. W. k. 619-620, E. W. k. 620-621, M. M. (1) k. 621-622, Z. W. (2) k. 622-623, W. P. (1) k. 623-624, A. K. k. 850-852, zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości k. 59, pokwitowania k. 562-567).

Między K. K. (1) i J. K. (1) nie było początkowo żadnych konfliktów na tle dokonanej zamiany nieruchomości, a rodzina żyła w zgodzie. Dopiero w latach 70-tych, a następnie w 1999 r. J. K. (1) wraz z córką S. W. (1) i jej mężem S. W. (1) przyjechali do K. i A. K., domagając się spłaty lub oddania działki bądź też jej części. Było to związane z tym, że cena gruntów w W. wzrosła. K. K. (1) zaproponował bratu zapłatę, jednakże J. K. (1) nie wyraził na to zgody, domagając się wyższej kwoty. Ostatecznie bracia nie doszli do porozumienia. J. K. (1) – poza w/w dwiema sytuacjami – nie występował w sposób formalny do K. K. (1) i A. K. o wydanie nieruchomości (zeznania S. W. (1) k. 766v, S. W. (1) k. 766-767, J. M. k. 767v, A. K. k. 850-852, K. K. (1) k. 852-854).

Dopiero w dniu 2 sierpnia 2011 roku K. K. (2) i J. K. (1) złożyli do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zobowiązanie K. K. (1) i A. K. do wydania im nieruchomości stanowiącej objętą niniejszym postępowaniem działkę położoną w W. przy ul. (...). Postępowanie w tej sprawie toczy się przed tut. sądem w sprawie o sygn. akt XVI C 2274/13 i zostało zawieszono do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania (fakty znane z urzędu).

W dniu 4 marca 1960 roku dla nieruchomości położonej przy ówczesnej ul. (...) w W. utworzono księgę wieczystą nr (...), aktualny nr to (...). Obecnie parcela o nr (...), która została przydzielona J. K. (1), oznaczona jest jako działka nr (...) z obrębu(...), położona przy ul. (...) w W. o powierzchni (...)m⁽²⁾ (księga wieczysta k. 31-48, wypis z rejestru gruntów k. 572-574).

J. K. (1) figuruje zarówno w księdze wieczystej, jak i wypisie z rejestru gruntów jako współwłaściciel w udziale (...) nieruchomości, dla której prowadzona jest przez tut. Sąd księga wieczysta o nr (...) (wypis z rejestru gruntów k. 572-574, dane z portalu (...))

Na dzień 21 kwietnia 2016 roku, według dokumentów urzędowych pozostałymi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli: Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. (...) S.A., M. B. (1), Z. B., M. C., J. D., Z. G., B. G., K. G. w udziale (...), K. J., H. K., J. K. (3), K. L. (1), J. N., S. O., A. P. (2), J. P. (2), S. P. (2), A. P. (3), B. P., J. R., E. S. (1), H. S., A. S., E. S. (2), M. S., T. S., W. S. (2), A. W. (1), J. W. (1), M. W., A. W. (2), B. W., J. W. (2), J. Zagroda, H. Ż., G. H., J. G. (2), A. G. (1), J. G. (1), F. W. (2), Z. W. (1), J. Ś., K. Ś., G. L., K. L. (2), A. G. (2), P. G., N. G., S. G., A. P. (1), J. P. (3), L. K., Z. K., J. P. (1), W. P. (2), S. W. (2), J. P. (4) i S. P. (1) (wypis z rejestru gruntów k. 572-574). Powyższe dane są jednak nieaktualne, m.in. z uwagi na śmierć części w/w osób.

J. K. (1) zmarł w dniu 29 marca 2016 roku w K.. Następcami prawnymi J. K. (1) są: żona K. K. (2), córki S. W. (1), T. K. oraz J. M. (okoliczność bezsporna, akt zgonu k. 579).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o powołane dowody. Odnosząc się w pierwszej kolejności do dowodów z dokumentów złożonych do akt w formie zwykłych kserokopii, uczestnicy nie zakwestionowali rzetelności ich sporządzenia, ani nie żądali złożenia przez stronę przeciwną ich oryginałów (zgodnie z art. 129 kpc). Także Sąd badając te dokumenty z urzędu nie dopatrywał się w nich niczego, co uzasadniałoby powzięcie jakichkolwiek wątpliwości, co do ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń. Dotyczyło to w szczególności dołączonych do akt kopii decyzji, umów, pism oraz korespondencji.

Na obdarzenie walorem wiarygodności zasługiwały przeprowadzone dowody pochodzące z osobowych źródeł dowodowych tj. świadków D. W., K. W., E. W., M. M. (1), Z. W. (2), W. P. (1), J. K. (2) i S. W. (1) oraz stron S. W. (1), T. K., J. M., A. K. i K. K. (1), przesłuchanych na okoliczność posiadania nieruchomości objętej wnioskiem. Świadkowie i przesłuchane strony postępowania w zasadzie zgodnie potwierdzali fakt posiadania nieruchomości objętej wnioskiem przez wnioskodawców.

Sąd nie dał wiary zeznaniom S. W. (1), S. W. (1), T. K. i J. M. w zakresie ich twierdzeń co do charakteru prawnego umowy ustnej zawartej między K. K. (1) i J. K. (1). Osoby te w swoich zeznaniach twierdziły, że J. K. (1) jedynie tymczasowo udostępnił swojemu bratu K. K. (1) przedmiotową nieruchomość. Kierując się doświadczeniem życiowym Sąd uznał te twierdzenia za niewiarygodne. Zachowanie wnioskodawców, którzy poczynili znaczne inwestycje na spornej nieruchomości, byłoby nieracjonalne, gdyby grunt ten miałby zostać mi jedynie „użyczony tymczasowo”, szczególnie mając na uwadze sytuację Polski w 1959 roku, gdzie występowały znaczne braki w zakresie dostępności materiałów budowlanych. Ponadto twierdzeń tych nie potwierdza samo ***zachowanie J. K. (1), który nie podjął przez kilkadziesiąt lat żadnych kroków prawnych w celu jej odzyskania***. Oczywiście jest, że jeżeli właściciel nieruchomości jest pozbawiony posiadania i nie godzi się z tym, podejmuje kroki prawne, które mają mu przywrócić to posiadanie, a nie toleruje ten stan przez ponad 50 lat. Wprawdzie do 1989 roku istniał w Polsce niedemokratyczny ustrój, tym mniej nie wyłączał on przecież możliwości zainicjowania przez sądem procesu cywilnego o wydanie rzeczy.

Jednocześnie całkowicie nielogiczne jest użyczenie tymczasowo nieruchomości składającej się z samego gruntu. J. K. (1) musiał mieć świadomość, że sporna nieruchomość w stanie z roku 1959 roku w żaden sposób nie może zaspokajać potrzeb mieszkaniowych jego brata – świadczy o tym brak lokalu mieszkalnego czy brak doprowadzenia mediów. Ponownie odwołując się do doświadczenia życiowego stwierdzić trzeba, iż występują przypadki użyczenia mieszkania, domu jednorodzinnego lub innego lokalu, ale nie samego gruntu, gdyż to powodowałoby znaczne komplikacje w kwestii rozliczenia nakładów.

Na marginesie należy też podnieść, że nawet S. W. (1) podświadomie uważa wnioskodawców za właścicieli spornej nieruchomości, gdyż w swoich zeznaniach użyła spontanicznie sformułowania: „byłam u K. w latach 70 razem z mężem i ojcem”. Gdyby uważała za właściciela swojego ojca, oczywiście nie użyłaby takiego sformułowania.

Sąd nie dał też wiary zeznaniom S. W. (1) w części, że K. K. (1) nie przekazał J. K. (1) przypadającego nań udziału w spadku po ojcu M. K.. Twierdzenie to jest niespójne z pozostałym materiałem dowodowym i niepotwierdzone przez żadne inne źródło. Przede wszystkim na fakt taki nie powołał się J. K. (1) w odpowiedzi na wniosek, w którym twierdzenie przeciwne było zawarte. Ponadto okoliczność tę potwierdzili zeznający w sprawie świadkowie, jak również uczestniczka J. M. (córka J. K. (1)), z której zeznań wynika, iż między braćmi istniało ustne porozumienie. Już samo to sformułowanie sugeruje, że każda ze stron tego porozumienia musiała mieć coś do zaproponowania dla strony drugiej, aby zostało ono zawarte.

W ocenie Sądu fakt zrzeczenia się przez wnioskodawcę na rzecz uczestnika udziału w spadku pasuje logicznie do pozostałych okoliczności ustalonych w sprawie, tj. tego, że w omawianym okresie wnioskodawcy mieszkali w W. i po ślubie nie mieli własnego lokum, zaś J. K. (1) prowadził gospodarstwo rolne, którego nie miał zamiaru opuszczać. Przy

tym nikt nie negował faktu, że K. K. (1) przypadła udział spadkowy w postaci połaci ziemi. Zważywszy na to, że K. i A. K. nigdy nie wyprowadzili się z zasiadywanej nieruchomości, która stała się ich siedliskiem i centrum życiowym, a J. K. (1) – z ojcowizny, fakt, iż między braćmi dokonana została zamiana, stanowi spójne uzupełnienie stanu faktycznego.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek należało odrzucić w stosunku do W. S. (2), który zmarł w dniu 6 sierpnia 2001 roku (odpis aktu zgonu k. 1369), zatem w chwili wszczęcia niniejszego postępowania nie miał zdolności sądowej. W związku z tym, na podstawie art. 199 § 1 pkt 3 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc wniosek wobec niego podlegał odrzuceniu – o czym Sąd orzekł jak w **punkcie I** sentencji.

Odnosząc się merytorycznie do wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie należy stwierdzić, iż jest on zasadny i dlatego zasługuje na uwzględnienie. Na wstępie rozważań prawnych należy wskazać, iż celem instytucji zasiedzenia jest usankcjonowanie istniejącego od dłuższego czasu stanu faktycznego, innego niż wynikający ze stanu prawnego. Stanowi ona normatywny przejaw założenia, iż stałe niewykonywanie prawa przez uprawnionego jest stanem niekorzystnym dla niego (vide: wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lutego 2001 roku, K 27/00, OTK Zbiór Urzędowy z 2001 roku, nr 2, poz. 29; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2010 roku, IV CSK 152/10, LEX nr 707912).

Zgodnie z art. 50 § 1 i 2 ówczesnie obowiązującego dekretu z mocą ustawy z dnia 11 października 1946 roku - Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319) kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (zasiedzenie). Temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary. Powyższa regulacja została zmieniona w dniu 1 stycznia 1965 roku poprzez wejście Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 380, powoływana dalej jako kc) - w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 1965 roku - 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). Na mocy § 2 po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

O tym, które przepisy należy stosować w niniejszej przesądza treść art. XLI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Przepisy wprowadzające Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94), który w § 1 stanowi, że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Z kolei na podstawie § 2, jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Zgodnie z treścią powołanego wyżej art. 172 § 1 i 2 kc, nabyć własność nieruchomości w drodze zasiedzenia można zarówno w dobrej, jak i złej wierze, przy czym różnica występuje tylko co do wymaganego przez ustawę okresu nieprzerwanego posiadania samoistnego nieruchomości.

Posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu wszelkich uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Jak stanowi art. 336 kc posiadaczem samoistnym jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, czyli włada nieruchomością samodzielnie we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie, a na zewnątrz - poprzez otoczenie - postrzegany jest jako właściciel (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2004 roku, I CK 398/03, LEX nr 175949). Podkreślić przy tym należy, że stosownie do brzmienia art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), obowiązującej od dnia 1 października 1990 roku, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie tej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy Kodeksu cywilnego przewidującego dłuższe okresy terminu zasiedzenia. W związku z powyższym niezbędne było

ustalenie, czy wnioskodawcom przysługiwał przymiot posiadaczy samoistnych nieruchomości objętej wnioskiem, czy ich posiadanie miało charakter ciągły oraz czy w posiadanie weszli oni w dobrej czy w złej wierze.

W celu zapewnienia ochrony posiadania związane są z nim trzy ustanowione przez ustawę domniemania, tj: posiadania samoistnego (art. 339 kc), ciągłości (art. 340 kc) i zgodności z prawem (art. 341 kc). Wszystkie te domniemania jednak wprawdzie charakter wzruszalny, jednak ich wartość polega na tym, że zwalniają posiadacza od konieczności prowadzenia dowodów i legitymują go do chwili obalenia przez, tego kto twierdzi, iż domniemanie jest w konkretnej sprawie nieprawdziwe.

Jak wskazano wyżej, przesłankami nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie są: posiadanie samoistne (art. 336 kc) przez czas określony w ustawie, którego długość zależy od dobrej bądź złej wiary posiadacza oraz brak ustawowego zakazu zasiedzenia.

Posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Dla istnienia samoistnego posiadania konieczne jest faktyczne władanie rzeczą, czyli dostrzegalny fakt wykonywania fizycznego władztwa (corpus), oraz czynnik psychiczny w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (cum animo rem sibi habendi). Posiadacz zależny natomiast włada rzeczą w zakresie innego prawa niż własność, dlatego czynnik woli (animus) stanowi kryterium, które pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego.

Ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje są treścią odpowiadającą dyspozycjom właściciela (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku, III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48 oraz uchwała Pełnego Składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 roku, III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43).

W realiach niniejszej sprawy Sąd uznał, iż K. K. (1) i A. K. mogli nabyć własność w/w gruntu z uwagi na świadomość posiadania właścicielskiego oraz upływ czasu przewidzianego w ustawie. Okolicznością niesporną w niniejszej sprawie było, że wnioskodawcy nabyli posiadanie przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Wynika to z faktu, iż doskonale zdawali sobie oni sprawę, iż nie mają tytułu prawnego do przedmiotowej działki, co zostało zresztą przez nich przyznane we wniosku inicjującym niniejsze postępowanie.

W związku z twierdzeniami uczestników postępowania w niniejszej sprawie kluczowe jednak było ustalenie, czy wnioskodawcy stali się posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości w chwili objęcia jej w posiadanie, gdyż decydowało to o zastosowaniu dwudziestoletniego okres zasiedzenia, zgodnie powołanym wyżej art. 50 § 1 i 2 dekretu z mocą ustawy – Prawo rzeczowe.

W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawców miało charakter samoistny, nie doprowadziło natomiast do obalenia domniemania wynikającego z art. 339 kc. Należy zważyć, że stanowisko uczestników postępowania, zmierzające do oddalenia wniosku, bazowało na twierdzeniu, iż ustna umowa zawarta między K. K. (1) i jego bratem J. K. (1) w 1959 roku, była de facto umową użyczenia, a intencją J. K. (1) nie było przeniesienie na brata własności nabytej przez niego nieruchomości w zamian za przypadający na niego udział w spadku. Zdaniem Sądu przeczą temu okoliczności faktyczne niniejszej sprawy. Trzeba bowiem zwrócić uwagę na fakt, że J. K. (1) nigdy nie mieszkał w W., a jego życie było skoncentrowane na prowadzeniu gospodarstwa rolnego odziedziczonego po ojcu w rejonie K., a więc niemal 100 kilometrów od W.. Żaden ze świadków ani stron postępowania nie wykazał, by miał on kiedykolwiek zamiar przeprowadzić się na działkę będącą przedmiotem niniejszego postępowania czy chociaż prowadzić tam jakieś prace polowe. Potwierdza to także fakt, że od swojego drugiego brata, S. K., J. K. (1) również przejął za spłatą jego udział w gospodarstwie rolnym przypadający mu z tytułu dziedziczenia po ojcu – M. K..

Kolejno trzeba zwrócić uwagę na fakt, że wnioskodawcy niemal od razu, bowiem już w 1959 roku, na przedmiotowej nieruchomości zaczęli budować dom, co świadczy dobitnie o tym, że czuli się właścicielami gruntu i tam zamierzali

osiedlić się na stałe. Należy pamiętać, że wnioskodawcy w chwili zawierania omawianego ustnego porozumienia, byli tuż po zawarciu związku małżeńskiego i nie mieli żadnego innego lokum, w którym mogliby zamieszkać. W tym kontekście twierdzenia uczestników, iż umowa miała mieć charakter tymczasowy – przy jednoczesnym ustaleniu, że w zamian za tę działkę wnioskodawca pozbawił się udziału w spadku – wydają się nieracjonalne. Wbrew twierdzeniom uczestników postępowania, biorąc pod uwagę ówczesne realia, bez wpływu na ocenę zawartego ustnego porozumienia między braćmi pozostaje okoliczność, że nie został sporządzony akt notarialny.

W ocenie Sądu omawiany fakt budowy domu potwierdza świadomość właścicielską wnioskodawców. Należy przy tym podkreślić, że w piśmie procesowym z dnia 11 maja 2013 roku uczestnik J. K. (1) stwierdził, że wnioskodawcy nigdy nie występowali do niego o zgodę na wybudowanie na posesji domu, zaś budowla została wzniesiona w ramach samowoli budowlanej. Zdaniem Sądu powyższa okoliczność, wbrew stanowisku uczestników postępowania, nie tylko jednak nie świadczy o tym, że J. K. (1) czuł się właścicielem nieruchomości, ale też dobitnie potwierdza, iż wnioskodawcy czuli się właścicielami nieruchomości i władali nią jak właściciele.

Do powyższej konstatacji prowadzi również zachowanie J. K. (1), który nie podejmował żadnych sformalizowanych kroków w celu odzyskania posiadania działki. Gdyby rzeczywiście, jak wywodzili uczestnicy postępowania – dzieci i żona J. K. (1), nie godził się on z wyłącznym zamieszkiwaniem przez wnioskodawców na jego nieruchomości, jego dwukrotne wizyty, które nie przyniosły pożądanego efektu, powinny wywołać podjęcie przez niego prawnych kroków. W niniejszej sprawie przez szereg lat nic takiego nie miało miejsca. Trzeba też zwrócić uwagę, że już sama okoliczność, że J. K. (1) niemal w ogóle nie był na należącej do niego nieruchomości, wiedząc przy tym, że wnioskodawcy uczynili z niej swoje centrum życiowe, świadczy, iż w pełni świadomie oddał ją w ich władanie i godził się na to.

W ocenie Sądu natomiast okoliczność, na którą w końcowym etapie postępowania powołali się uczestnicy, a którą przyznał wnioskodawca, iż proponował bratu jakąś kwotę tytułem spłaty, wcale nie oznaczała, że nie czuł się właścicielem nieruchomości. Zachowanie takie, biorąc pod uwagę podjęte przez J. K. (1) działania należy traktować tylko i wyłącznie jako próbę porozumienia z bratem i załagodzenia ewentualnego konfliktu rodzinnego. Zważywszy też na to, że cena gruntów w W. w tamtym okresie wzrosła w stosunku do gruntów będących udziałem w spadku po M. K., proponowana spłata stanowiła wyraz chęci uczciwego „sfinalizowania” czy uzupełnienia dokonanej w 1959 roku wymiany. Żadne bowiem inne zachowanie wnioskodawców nie wskazywało, by nie czuli się lub też by przestali czuć się właścicielami nieruchomości przy ul. (...), a za właściciela traktowali J. K. (1).

Fakt, iż wnioskodawcy byli jedynymi posiadaczami nieruchomości objętej wnioskiem, którą władali jak właściciele, uprawiając ją, dokonując wszelkich napraw, podłączeń mediów i uiszczając należne podatki, został potwierdzony w sposób jednomyślny przez wszystkich świadków oraz strony postępowania, nawet uczestników, którzy kwestionowali w zasadzie sam sposób wejścia w posiadanie. Świadkowie, będący sąsiadami wnioskodawców, potwierdzili, iż za jedynych właścicieli nieruchomości uważali K. i A. K.. Warto także podkreślić, iż świadek K. W. słyszała od J. K. (1), iż, zamienił się z bratem K. na działki, ale dzieci go męczą i nie ma wyjścia. Powyższe zeznania w sposób oczywisty potwierdzają prawdziwość twierdzeń zawartych we wniosku.

Reasumując wszystko powyższe, należało stwierdzić, iż w realiach niniejszej sprawy zmaterializowały się wszystkie wskazane wyżej przesłanki dotyczące czasu posiadania nieruchomości oraz jego samoistnego charakteru. Nie doszło także do obalenia wspomnianych wyżej domniemań ciągłości i samoistności posiadania.

Sąd miał także na uwadze fakt, iż K. K. (1) i A. K., wobec których zachodziły przesłanki nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne pozostawali w związku małżeńskim w ustroju wspólności ustawowej. Jak zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 marca 2016 roku (sygn. akt III CSK 186/15, LEX nr 2023780), „w przypadku posiadania nieruchomości przez osoby pozostające w reżimie małżeńskiej wspólności ustawowej wymaga każdorazowo odpowiedniego rozstrzygnięcia, czy tylko jednemu z małżonków można przypisać charakter posiadacza samoistnego, czy też chodzi o łączne posiadanie samoistne przez obojga małżonków. Przez sam fakt powstania lub istnienia małżeńskiej wspólności ustawowej współmałżonek nie staje się posiadaczem samoistnym z tej racji, że taki przymiot stwierdza się u drugiego małżonka.

Oczywiście, istnieje możliwość dopuszczenia drugiego małżonka do współposiadania nieruchomości i wówczas istnieje możliwość doliczenia do własnego okresu współposiadania posiadanie indywidualne drugiego małżonka jako poprzednika prawnego. Dodać należy, iż posiadanie samoistne rzeczy przez małżonków, odmiennie niż w wypadku współposiadania przez osoby niepołączone wspólnością łączną, musi być interpretowane jako realizowanie przez każdego z nich całości praw”. W niniejszej sprawie zostało wykazane w sposób niebudzący wątpliwości, że objęcie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie miało charakter samoistny zarówno ze strony K. K. (1), jak i A. K., co uzasadnia stwierdzenie, że nabyli tę nieruchomość na prawie małżeńskiej, ustawowej wspólności majątkowej z dniem 1 stycznia 1985 roku (**punkt II** sentencji).

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (**punkt III** sentencji) był art. 520 § 1 kpc, zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Przepis powyższy określa ogólną zasadę ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym, która może jednak w szczególnych sytuacjach ulec zmodyfikowaniu, świadectwem czego jest treść art. 520 § 2 i 3 kpc.

Tym niemniej już nawet gramatyczna wykładnia wskazanych przepisów jednocześnie wskazuje, iż zastosowanie określonych w nich instytucji prawnej i obciążanie poszczególnych uczestników kosztami zależy od samodzielnej oceny i decyzji Sądu. W żadnym wypadku nawet stwierdzenie, że interesy uczestników były rozbieżne, nie powoduje to prawnego obowiązku zasądzenia od któregośkolwiek nich kosztów postępowania, jak to ma miejsce w procesie. Tego rodzaju interpretacja w/w przepisów jest powszechnie przyjęta i ustalona w orzecznictwie Sądu Najwyższego, co zostało potwierdzone ostatnio choćby w postanowieniu z dnia 15 lutego 2012 roku (sygn. akt I CZ 1/12, LEX nr 1147731). Dlatego należało podzielić niekwestionowany pogląd, iż w postępowaniu nieprocesowym w zasadzie nie ma podstaw do domagania się przez uczestnika, który poniósł określone koszty, zwrotu ich od pozostałych uczestników. Stanowisko takie uzasadnione jest niezależnością i samodzielnością udziału w tym postępowaniu każdego uczestnika (podobnie orzekł Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2011 roku, IV CZ 101/10, LEX nr 898272; w postanowieniu z dnia 10 lutego 2012 roku, II CZ 159/11, LEX nr 1162665; Joanna Budnowska, Andrzej Zieliński: Zwrot kosztów postępowania nieprocesowego, Palestra 1995/7-8/58). Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, iż brak podstaw do odstępowania od ogólnych zasad ponoszenia kosztów postępowania nieprocesowego.

Zgodnie z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2016 roku, poz. 623 ze zm., powoływana dalej w skrócie jako uksc) w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113. Stosownie zaś do art. 113 ust. 1 uksc kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Ponadto, zgodnie z art. 2 ust. 2 uksc do uiszczenia kosztów sądowych obowiązana jest strona, która wnosi do sądu pismo podlegające opłacie lub powodujące wydatki, chyba że ustawa stanowi inaczej.

W niniejszej sprawie Skarb Państwa poniósł wydatek związany z dokonaniem ogłoszenia o toczącym się postępowaniu w kwocie 1.180,08 zł (wycena k. 672). Biorąc pod uwagę, że o czynność ta została przeprowadzona na wniosek wnioskodawców, to oni powinni zostać obciążeni wynikającymi z niej kosztami. Ponadto to do wnioskodawców, jako osób inicjujących postępowanie, należy wskazanie kręgu uczestników postępowania. W ocenie Sądu nie było więc podstaw, by kosztem tym obciążyć wszystkich uczestników przedmiotowego postępowania, lecz jedynie A. K. i K. K. (1) solidarnie (**punkt IV** sentencji).

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności faktyczne i treść przepisów prawa, Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie: (...).