

Sygn. akt I Ns 210/21

POSTANOWIENIE

Dnia 21 grudnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Lisowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2021 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku K. S. (1)

z udziałem Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwo D., M. S. (1), R. S., K. S. (2), B. C., M. S. (2), I. S., K. P., Z. S.

o zasiedzenie

o r z e k a:

I. Stwierdza, że poprzednik prawny wnioskodawcy W. S. (1) s. A. i I., nabył przez zasiedzenie z dniem 2 października 2000 roku własność nieruchomości o powierzchni 798 m⁽²⁾, położonej w obrębie W., gm. O., która zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji nosi numer geod. (...), stanowiącą część działki gruntu o nr geod. (...) położonej w obrębie W., gm. O., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych - Nadleśnictwa D., zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji D. Ż., która to opinia wraz z mapą do zasiedzenia (k. akt 182-185) stanowi integralną część niniejszego postanowienia.

II. Orzeka, iż zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 210/21

UZASADNIENIE

Wnioskodawca K. S. (1) wniósł o stwierdzenie, że jego poprzednik prawny, W. S. (1) s. A. i I., nabył przez zasiedzenie z dniem 10 grudnia 2000 roku w dobrej wierze własność nieruchomości o powierzchni 813 m², położonej w obrębie W. w gminie O., stanowiącej część działki gruntu o nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa D..

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, iż do zasiedzenia doszło z dniem 2 października 2000 roku. Podniósł, że jego dziadek A. S. (1) w dniu 9 grudnia 1975 roku nabył od Skarbu Państwa nieruchomość położoną w W., oznaczoną nr geod. (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi, wybudowanymi w okresie międzywojennym, która od strony wschodniej graniczy z działką o nr (...). Krótco po zakupie A. S. (1) ogrodził nieruchomość w kształcie, w jakim została mu przekazana przez sprzedającego. Zarówno A. S. (1), jak i cała jego rodzina, zawsze byli przekonani, że cały ogrodzony grunt stanowi własność rodziny S.. Ojciec wnioskodawcy, W. S. (1), w latach 80-tych pobudował na tak ogrodzonej nieruchomości drewniany domek letniskowy.

Z czasem rodzina S. niejako podzieliła się ogrodzonym gruntem do korzystania. Część działki nr (...) i cała znajdująca się w granicach jej ogrodzenia część działki nr (...), z posadowionym na nich domkiem letniskowym, była odtąd w wyłącznym posiadaniu ojca wnioskodawcy – W. S. (1). Od 1996 roku W. S. (1) traktował tą część nieruchomości, tak jak poprzednio jego ojciec A. S. (1), jak swoją własność, zarządzał nią, podejmował wszelkie decyzje dotyczące tej nieruchomości i jej utrzymania oraz czynił na niej nakłady w postaci budowy murowanego budynku gospodarczego i wiaty (altany).

Wnioskodawca podniósł ponadto, że po śmierci jego dziadka A. S. (1), w trakcie postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po nim, toczącego się przed Sądem Rejonowym w Piszcu pod sygn. akt I Ns 217/98, sporządzona została opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, w której wycenie poddane zostały wszystkie wybudowane i będące w trakcie budowy budynki, w tym również te, które jak się okazało w 2019 roku posadowione są na działce nr (...), i w opinii tej nie stwierdzono, ażeby wyceniana nieruchomość w jakiegokolwiek części nie należała do spadkodawców.

Z uwagi na powyższe, w ocenie wnioskodawcy stwierdzić należy, że rodzina S. działała w dobrej wierze, będąc przekonana, że ogrodzona część działki o nr (...) stanowi ich własność.

Nadto wnioskodawca podniósł, że do marca 2019 roku nikt z ramienia właściciela, tj. Skarbu Państwa, nie interesował się tą nieruchomością, nie zgłaszał żadnych roszczeń, nie wykonywał żadnych uprawnień wynikających z prawa własności. Dopiero pismem z 22 marca 2019 roku wezwano wszystkich współwłaścicieli nieruchomości nr (...) do rozebrania budynków posadowionych na działce nr (...) i wydania gruntu.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo D. w odpowiedzi na wniosek wniósł o jego oddalenie w całości i zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawcy kosztów sądowych według norm przepisanych, kosztów zastępstwa prawnego w wysokości przewyższającej stawkę minimalną oraz kosztów dojazdów pełnomocnika na rozprawę według przedłożonego spisu kosztów.

W uzasadnieniu podniósł, że podczas geodezyjnego wznowienia znaków granicznych (protokół z 14.12.2018r.) Nadleśnictwo D. stwierdziło naruszenie stanu posiadania nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W. w Gminie O., stanowiącej działkę gruntu o nr (...), która leży w sąsiedztwie działki nr (...). Stwierdzono wówczas, że:

- budynek murowany z altaną i drewnianym płotem w całości posadowiony jest na działce nr (...),
- budynek drewniany częściowo posadowiony jest na działce nr (...).

O podejrzeniu, iż doszło do „samowoli budowlanej”, Nadleśnictwo D. zawiadomiło Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w P., który wszczął w tym przedmiocie stosowne postępowanie administracyjne. Ustalono, że murowany parterowy budynek z dobudowaną wiatą (altaną) wybudowane zostały przez W. S. (1) i jego teścia po 19 sierpnia 1996 roku, a wg rejestrów nie było wydane pozwolenie na tą budowę, ani nie dokonano zgłoszenia robót budowlanych w tym zakresie.

W ocenie uczestnika, W. S. (1) lub też inne osoby w momencie zajęcia przedmiotowej nieruchomości, stały się jej posiadaczami w złej wierze, ponieważ nie dopełniając prawnych obowiązków związanych z budową takich obiektów, z własnej winy nie dowiedzieli się, że naruszają prawo własności innego podmiotu, a zatem pozostawali w niesłusznym przekonaniu, że mają prawo zagospodarować tę nieruchomość według swego uznania.

Uczestnik podkreślił, że nikt z osób postronnych, w szczególności organy administracji publicznej, nie traktował wnioskodawcy ani jego poprzedników prawnych jako właścicieli przedmiotowej części nieruchomości oznaczonej nr (...), ponieważ nie obciążono ich stosownym podatkiem od gruntu, nie ujawniono ich w stosownych rejestrach jako właścicieli, ani nawet jako faktycznie go używających i nie dokonali oni żadnych czynności urzędowych względem przedmiotowego gruntu. Przed 1996 rokiem poprzednicy prawni wnioskodawcy w żaden sposób nie manifestowali swojego władania przedmiotową nieruchomością. Natomiast przedłożone przez wnioskodawcę rachunki i faktury wskazują, iż większość materiałów budowlanych została zakupiona przez W. S. (1) po czerwcu 1996 roku, co wprost

wskazuje, iż zajęcie gruntu pod budowę miało miejsce w 1996 roku. Tymczasem w marcu 2019 roku uczestnicy postępowania ad. 2-6 oraz poprzednik prawny wnioskodawcy W. S. (1) zostali wezwani do opróżnienia i wydania Skarbowi Państwa przedmiotowej części nieruchomości nr (...), zatem w niniejszej sprawie nie upłynął określony przepisami ustawy czas posiadania niezbędny do zasiedzenia.

Postanowieniem z 26 listopada 2020 roku w sprawie I Ns 227/21 Sąd Rejonowy w Pizzu postanowił (I.) stwierdzić, że poprzednik prawny wnioskodawcy W. S. (1) s. A. i I., nabył przez zasiedzenie z dniem 2 października 2000 roku własność nieruchomości o powierzchni 798 m², położonej w obrębie W., gm. O., która zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji nosi numer geod. (...), stanowiącą część działki gruntu o nr geod. (...) położonej w obrębie W., gm. O., dla której Sąd Rejonowy w Pizzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa-Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych- Nadleśnictwa D., zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji D. Ż., która to opinią wraz z mapą do zasiedzenia (k. akt 182-185) stanowi integralną część niniejszego postanowienia, (II.) nakazać ściągnąć od wnioskodawcy K. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Pizzu kwotę 83,72 zł (osiemdziesiąt trzy złote 72/100) tytułem brakującej zaliczki oraz (III.) orzec, iż zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie własnym zakresie.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, na skutek apelacji uczestnika Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych – Nadleśnictwa D. w D., postanowieniem z 14 kwietnia 2021 roku w sprawie IX Ca 130/21 uchylił wyżej wymienione postanowienie Sądu Rejonowego w Pizzu w punktach I oraz III i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Rejonowemu w Pizzu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności wezwie do udziału w sprawie wszystkich spadkobierców W. S. (1), a następnie zwróci uwagę uczestników postępowania na ewentualną potrzebę zmiany wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Wskazał również, że niezbędne jest przesłuchanie uczestników postępowania na okoliczność czasu, jak i charakteru posiadania przez W. S. (1) spornej nieruchomości.

Postanowieniem z 17 sierpnia 2021 roku w sprawie I Ns 210/21 Sąd Rejonowy w Pizzu wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników I. S., K. S. (2), K. P., Z. S..

Pismem z 3 września 2021 roku wnioskodawca sprecyzował wniosek i wniósł o stwierdzenie, że poprzednik prawny wnioskodawcy W. S. (1), syn A. i I., nabył przez zasiedzenie z dniem 1 października 2000 roku własność nieruchomości o powierzchni 813 m², położonej w obrębie W., gm. O., dla której Sąd Rejonowy w Pizzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych – Nadleśnictwa D. oraz ewentualnie wniósł o stwierdzenie, że poprzednik prawny wnioskodawcy W. S. (1), syn A. i I. oraz jego żona I. S. c. P. i E. nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2000 roku własność nieruchomości o powierzchni 813 m², położonej w obrębie W., gm. O., stanowiącą część działki gruntu o nr geod. (...) położonej w obrębie W. gm. O., dla której Sąd Rejonowy w Pizzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej odrębną własność Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych – Nadleśnictwa D., na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej.

Sąd ustalił, co następuje:

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 9 grudnia 1975 roku A. S. (1) nabył od Skarbu Państwa nieruchomość położoną w W. w gminie O., oznaczoną nr geod. (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym i studnią, dla której w Sądzie Rejonowym w Pizzu prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

(okoliczności bezsporne, dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 17-21; umowa sprzedaży z 09.12.1975r. znajdująca się w aktach księgi wieczystej nr (...))

Nieruchomość powyższa graniczy od strony wschodniej i południowej z działką gruntu o nr geod. (...), stanowiącą własność Skarbu Państwa i pozostającą w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa D., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...). (okoliczności bezsporne)

Krótko po zawarciu umowy sprzedaży A. S. (1) ogroził nabytą nieruchomość w kształcie, w jakim została mu ona przekazana przez sprzedającego. Przebieg ogrodzenia nie uległ zmianie do dnia dzisiejszego. Tak ogrodzoną nieruchomość A. S. (1), podobnie jak jego małżonka oraz zstępni, nieprzerwanie do swojej śmierci w 1998 roku traktował jak swoją własność, dbał o stan nieruchomości i posadowionych na niej budynków.

W latach 80-tych syn A. S. (1), W. S. (1), wybudował na tej nieruchomości drewniany domek letniskowy. Rodzina S. niejako podzieliła się ogrodzoną nieruchomością do korzystania. Od 1996 roku część nieruchomości nr (...) z posadowionym na niej domkiem letniskowym i znajdująca się w granicach wyznaczonych przez ogrodzenie część nieruchomości nr (...), była w wyłącznym posiadaniu W. S. (1), który traktował ją jak swoją własność. W. S. (1), tak jak poprzednio jego ojciec, do swojej śmierci nieprzerwanie zarządzał tą nieruchomością, podejmował wszelkie decyzje dotyczące tej nieruchomości i jej utrzymania oraz czynił na niej nakłady. W 1996 roku wybudował, na znajdującej się w granicach wyznaczonych przez ogrodzenie części nieruchomości nr (...), murowany parterowy budynek gospodarczy, do którego następnie dobudował wiatę (altanę).

W. S. (1) pozostawał w związku małżeńskim z I. S.. W dniu 6 czerwca 2019 roku W. S. (1) zmarł, a należący do spadkodawcy udział w prawie własności nieruchomości położonej w W., na podstawie testamentowego zapisu windykacyjnego nabył syn spadkodawcy - K. S. (1).

K. S. (1) do dnia dzisiejszego nieprzerwanie wykorzystuje zabudowaną domkiem letniskom część nieruchomości nr (...) i znajdującą się w jej granicach, wyznaczonych przez wybudowane w 1975 roku ogrodzenie, część nieruchomości nr (...), tak jak niegdyś jego ojciec, na potrzeby działki letniskowej, dba o stan tej nieruchomości, posadowionego na niej domku letniskowego, budynku gospodarczego i altany.

(dowód: szkic sytuacyjny k. 33 akt sprawy I Co 272/19 Sądu Rejonowego w Piszcu; zeznania świadków R. C. k. 141, K. H. k. 141v, A. R. k. 141v, W. S. (2) k. 142-142v i W. N. k. 142v-143; dokumentacja fotograficzna k. 42; protokół z oględzin nieruchomości k. 164-164v; rachunki, paragony, faktury VAT k. 23-42; wypis aktu notarialnego – protokół otwarcia i ogłoszenia testamentu W. S. (1) k. 8-9; wypis aktu notarialnego – protokół oświadczeń o przyjęciu spadku k. 10-11v; wypis aktu notarialnego – protokół dziedziczenia k. 12-14v; wypis aktu notarialnego – akt poświadczenia dziedziczenia k. 15-16)

Podczas geodezyjnego wznowienia granic, przeprowadzonego w 2018 roku, stwierdzono naruszenie stanu posiadania nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W. w Gminie O., stanowiącej działkę gruntu o nr (...), wskazując, że:

- budynek murowany z altaną i drewnianym płotem w całości posadowiony jest na działce nr (...),
- budynek drewniany częściowo posadowiony jest na działce nr (...).

Pismem z 22 marca 2019 roku Nadleśnictwo D. wezwało wszystkich współwłaścicieli nieruchomości nr (...) do rozebrania budynków posadowionych na działce nr (...) i wydania gruntu. Wezwanie pozostało bezskuteczne. W dniu 26 kwietnia 2019 roku Skarb Państwa wystąpił do Sądu Rejonowego w Piszcu z wnioskiem o zawiązanie współwłaścicieli nieruchomości o nr geod. (...) do próby ugodowej w tej sprawie. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I Co 272/19. Do zawarcia ugody nie doszło. O budowie w warunkach samowoli budowlanej zarządca zawiadomił Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego. W sprawie wszczęte zostało postępowanie administracyjne, które postanowieniem z 2 września 2019 roku zostało zawieszona do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o zasiedzenie.

Do czasu sporządzenia wskazanego wyżej pisma z 22 marca 2019 roku, Skarb Państwa nie podejmował żadnych czynności zmierzających do odzyskania posiadania opisanej wyżej części nieruchomości nr (...).

Na nieruchomość oznaczonej nr geod. (...) nie jest prowadzona gospodarka leśna, nieruchomość ta nigdy nie była wydzierżawiona. Jest ona zarośnięta zaroślami.

(dowód: protokół z 14.12.2018r. z czynności wznowienia znaków granicznych k. 31-32 akt sprawy I Co 272/19 Sądu Rejonowego w Piszcu; pismo z 22.03.2019r. k. 37-38 akt sprawy I Co 272/19 Sądu Rejonowego w Piszcu; zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego k. 88; postanowienie o zawieszeniu postępowania k. 89; zeznania świadków E. N. k. 140v-141, W. N. k. 142v-143, A. J. k. 156v-157 oraz R. C. k. 141 i K. H. k. 141v; zeznania uczestników M. S. (1) k. 374v-375, R. S. k. 375, K. S. (2) k. 375v, Z. S. k. 375v, I. S. k. 375v-376, K. P. k. 376 zeznania wnioskodawcy K. S. (1) k. 375-375v)

Część nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej numerem geodezyjnym (...), znajdująca się w samoistnym posiadaniu K. S. (1) oraz jego poprzedników prawnych A. S. (1) i W. S. (1), której granice od strony działki (...) biegną wzdłuż istniejącego na gruncie drewnianego płotu, ma powierzchnię 798 m⁽²⁾.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji k. 182-185)

Sąd zważył, co następuje:

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

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. W przypadku wejścia w posiadanie nieruchomości w złej wierze nabycie nieruchomości następuje po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 k.c.).

Należy zauważyć, iż nieruchomość stanowiąca działkę gruntu o nr geod. (...), w 1975 roku stanowiła i do chwili obecnej stanowi własność Skarbu Państwa. Tymczasem do 1 października 1990 roku zasiedzenie nieruchomości państwowych było wyłączone, o czym stanowił art. 177 k.c. Obecnie możliwość nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości państwowych regulują przepisy szczególne.

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

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

Dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. W złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 13.08.2008r. w sprawie I CSK 33/08).

Z uwagi na podaną wyżej definicję zasiedzenia, istotne znaczenie ma określenie znamion posiadania samoistnego w rozumieniu art. 336 k.c. W tym miejscu należy wskazać, że w art. 336 k.c. zostały wymienione dwa rodzaje posiadania. Posiadanie samoistne, zwane właścicielskim, ma miejsce, gdy podmiot faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Posiadacz samoistny „wykonuje uprawnienia” składające się na treść prawa własności określone w art. 140 k.c., czyli korzysta z rzeczy z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego np. do podejmowania decyzji dotyczących sposobu zagospodarowania rzeczą itp. Należy podkreślić, że dla istnienia posiadania samoistnego nie jest istotne, czy posiadacz rzeczywiście ma uprawnienia właścicielskie, a także czy wie o przysługiwaniu mu bądź o braku takich uprawnień. Dla powstania i istnienia posiadania nie jest także istotne, czy jest ono zgodne z jakimkolwiek tytułem prawnym do władania rzeczą, posiadanie, jako stan faktyczny, jest bowiem co do zasady niezależne od prawa do rzeczy.

Od posiadania samoistnego należy odróżnić posiadanie zależne (niewłaścicielskie), które jest wykonywane w zakresie prawa, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (np. użytkowanie, zastaw, najem, dzierżawa, użyczenie), choćby prawo to nie przysługiwało posiadaczowi.

Posiadanie samoistne od posiadania zależnego pozwala odróżnić czynnik woli, przy czym rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.

Jak już wskazano powyżej, przy ocenie znamion posiadania samoistnego (którego występowanie jest przesłanką konieczną do stwierdzenia zasiedzenia) należy mieć na uwadze definicję tego posiadania zawartą w art. 336 k.c. Wedle utrwalonych poglądów doktryny i orzecznictwa konieczne jest tu stwierdzenie występowania dwóch elementów: fizycznego i psychicznego. Pierwszy z tych elementów charakteryzuje się efektywnym, w sensie gospodarczym, korzystaniem z rzeczy lub co najmniej istnieniem stanu faktycznego stwarzającego możliwość takiego korzystania. Drugi natomiast odwołuje się do pewnego przeżycia psychicznego władającego rzeczą, które jest niczym innym jak wolą władania „jak właściciel”, które jednak musi być uzewnętrznione poprzez obiektywnie dostrzegalne przejawy zachowania. Wola posiadania „jak właściciel”, a więc traktowania siebie jak właściciela, jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Posiadanie właścicielskie charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony (vide postanowienie Sądu Najwyższego z 07.05.1986r., III CRN 60/86, OSNCP 9/87, poz. 138). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Ważne jest jednak to, że aby mówić o posiadaniu samoistnym, wnioskujący o zasiedzenie musi w sposób ciągły znajdować się w sytuacji pozwalającej na dokonywanie czynności, których mógłby dokonywać właściciel. Nie jest istotne, czy posiadacz wykonuje względem rzeczy konkretne czynności, lecz to, czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania np. powództwa o przywrócenie posiadania. Występowanie tej możliwości przesądza o istnieniu posiadania. Faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi w grę wówczas, gdy określona osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy, i to w taki sposób, jakby była ona jej własnością.

Z posiadaniem związane jest m.in. domniemanie posiadania samoistnego – art. 339 k.c. Przepis ten wprowadza domniemanie istnienia posiadania samoistnego tego podmiotu, który udowodni, że faktycznie włada rzeczą. W ten sposób władający rzeczą zostaje zwolniony z ciężaru dowodu co do istnienia posiadania i jego rodzaju. Dodać jednak trzeba, że domniemanie to ma charakter wzruszalny i może zostać obalone.

Zdaniem Sądu, uczestnik postępowania Skarb Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo D. tego domniemanie nie obalił, bowiem w toku postępowania nie przedstawił takich faktów i dowodów, które zmierzałyby do skutecznego wykazania braku po stronie poprzednika prawnego wnioskodawcy, W. S. (1), przesłanek do stwierdzenia na jego rzecz zasiedzenia.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wykazał, że poprzednik prawny wnioskodawcy – dziadek A. S. (1) – objął w samoistne posiadanie przedmiotową część nieruchomości oznaczonej nr geod. (...), krótko po nabyciu w 1975

roku prawa własności nieruchomości o nr (...), z chwilą pobudowania drewnianego ogrodzenia, którego położenie nie uległo zmianie do dnia dzisiejszego. Od 1996 roku sporna część nieruchomości o nr (...) znajdowała się w samoistnym posiadaniu W. S. (1) – syna A. – który traktował ją jak swoją własność i tak jak poprzednio jego ojciec, do swojej śmierci nieprzerwanie zarządzał tą nieruchomością, dbał o nią, podejmował wszelkie decyzje dotyczące tej nieruchomości i jej utrzymania oraz czynił na niej nakłady.

Powyższe potwierdzają załączone do akt sprawy fotografie, faktury, rachunki i paragony oraz zeznania świadków R. C., K. H., A. R. i W. S. (2) – którzy mieszkają w W. i znają rodzinę S. od około 50 lat. Również świadek B. N. – pracownik Nadleśnictwa D. i świadek W. N. – leśniczy Nadleśnictwa D., którzy byli obecni przy wznowieniu granic, zeznali, że drewniane ogrodzenie okalające nieruchomość jest stare i w bardzo złym stanie, natomiast co do budynków to widać, że są one użytkowane. Świadek W. N. dodał, iż mieszka w W. od 1992 roku i nie przypomina sobie, aby przedmiotowe ogrodzenie było wymieniane. Podał również, iż teren wokół spornych budynków jest zadbane, widać tam ludzką pracę. Uczestnicy postępowania M. S. (1), R. S., K. S. (2), Z. S., I. S. i K. P. wskazywali, że W. S. (1) sam użytkował przedmiotową nieruchomość, traktował ją jako swoją ojcowiznę.

Wnioskodawca podał, że jego dziadek ogrodził nieruchomość w kształcie, w jakim została mu ona przekazana przez sprzedającego. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na zeznania świadka A. J. (k. 156v-157) – geodety, który na zlecenie uczestnika przeprowadził w 2018 roku czynności wznowienia znaków granicznych – który podał, iż w trakcie wykonywania przez niego czynności wznowienia znaków granicznych, na działce nr (...) przebywał jakiś mężczyzna ze (...), który wskazał mu kamień graniczny z krzyżem (zaznaczony przez przewodniczącego „x” na szkicu sytuacyjnym na k. 33 akt sprawy I Co 27219) i powiedział, że kamień ten jest w tym miejscu odkąd on pamięta i tu przebiega granica. Świadek A. J. zeznał, że istniejące na gruncie ogrodzenie poprowadzone jest do tego właśnie kamienia, jednak nie ma na niego żadnej dokumentacji geodezyjnej. Dodał, że kamień ten nie wygląda na stary ponemiecki, nie jest też punktem stabilizacyjnym, ale na pewno nie został świeżo wkopany. W ocenie świadka, można było myśleć, że jest to granica.

Wspomniani wyżej świadkowie - R. C., K. H., A. R. i W. S. (2) – a także uczestnicy postępowania - M. S. (1), R. S., K. S. (2), Z. S., I. S. i K. P. - zeznali, że nigdy nie słyszeli jakichkolwiek wątpliwości co do przebiegu granicy między przedmiotowymi nieruchomościami i że nikt nigdy nie zgłaszał pretensji do nieruchomości znajdującej się w granicach istniejącego ogrodzenia. Z zeznań tych świadków wynika, że sporna część nieruchomości nr (...) wykorzystywana była przez W. S. (1) na potrzeby działki letniskowej, W. dbał o stan nieruchomości, posadowionych na niej budynków, a po jego śmierci nieruchomością włada jego syn K..

Sąd nie miał wątpliwości co do wiarygodności zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, a także zeznań uczestników postępowania. Są one jasne, logiczne i wzajemnie się uzupełniają.

Fakt samoistnego posiadania potwierdza również przeprowadzony w sprawie dowód z oględzin nieruchomości. W oparciu o przeprowadzone oględziny stwierdzić należy, że zakres posiadania wyznaczony był na gruncie przez istniejące stare drewniane ogrodzenie.

Nie sposób uznać, iż poprzednicy prawni wnioskodawcy, którzy nie posiadali wykształcenia geodezyjnego, powinni byli wiedzieć, że użytkują nieruchomość o większej powierzchni niż wynika to z treści umowy sprzedaży. Do 2018 roku nie miały miejsca żadne okoliczności, które poprzednikom prawnym wnioskodawcy pozwoliłyby stwierdzić, że wykonywane przez nich prawo własności przysługuje innej osobie.

W. S. (1) w chwili śmierci pozostawał w związku małżeńskim z I. S.. Zaznaczyć przy tym należy, że wyłącznie W. S. (1) objął w samoistnie posiadanie części nieruchomości o numerze geodezyjnym (...) położonej w obrębie W. i traktował ją jak swoją własność. Małżonka W. S. (1) nie czuła się właścicielką przedmiotowej nieruchomości. Na rozprawie w dniu 23 listopada 2021 roku (k.345), wskazała, że po śmierci teścia nieruchomość przejął jej mąż W.. Wskazywała, że to on o wszystko dbał i podejmował wszelkie decyzje związane z nieruchomością. Z jej zeznań wynika, że postrzegała ona swojego męża jako właściciela przedmiotowej nieruchomości, jednakże siebie nie postrzegała w taki sposób. W

ocenie Sądu nie można przyjąć, że uczestniczka postępowania I. S. była posiadaczem samoistnym, a więc nie spełniała przesłanek wymienionych w art. 172 k.c.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 lutego 1978 roku w sprawie III CZP 7/78, LEX nr 2225 wskazał, że kwestia, jaką treść pod względem podmiotowym powinno mieć postanowienie stwierdzające - w reżimie małżeńskiej wspólności majątkowej - nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie (art. 172 k.c.), wymaga odpowiedniego rozstrzygnięcia w zależności od tego, czy tylko jednemu z małżonków można przypisać charakter posiadacza samoistnego, czy też chodzi o łączne posiadanie samoistne przez obojga małżonków. Jeżeli zatem przesłanki art. 172 k.c. zostaną spełnione tylko po stronie jednego z małżonków, współmałżonek nie powinien być wymieniony w sentencji postanowienia. Wprawdzie według art. 609 § 1 k.p.c. do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności uprawniony jest każdy zainteresowany, jednakże stwierdzenie zasiedzenia może nastąpić tylko na rzecz samoistnego posiadacza rzeczy. 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.

Mając na uwadze całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie budzi wątpliwości Sądu, iż od czasu wybudowania ogrodzenia, A. S. (1), a od 1996 roku jego syn W. S. (1), sprawowali faktyczne władztwo nad nieruchomością objętą niniejszym postępowaniem, pozostając jej posiadaczami. O tym, jaki był charakter tego posiadania, rozstrzygać należy na podstawie tego, co manifestowali swoim zachowaniem na zewnątrz. Zachowanie to wyrażało się w tym, że mieli dostęp do nieruchomości z wyłączeniem jakichkolwiek innych osób. Traktowali ten teren jako własny. Sami ponosili ciężary jego utrzymania, wykonywali na nim różne prace porządkowe. W. S. (1) posadził na przedmiotowym gruncie budynek gospodarczy z wiatą i część domu letniskowego. Od czasu postawienia ogrodzenia do daty wystawienia przez Nadleśnictwo D. pisma z 22 marca 2019 roku, nikt nie wzywał ich do wydania nieruchomości ani do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W konsekwencji Sąd uznał, iż poprzednicy prawni wnioskodawcy, najpierw A. S. (1), a po nim W. S. (1), uzyskali posiadanie spornej części nieruchomości w dobrej wierze. Okres nieprzerwanego posiadania warunkujący zasiedzenie wynosi zatem dwadzieścia lat i w przedmiotowej sprawie, po zaliczeniu czasu trwania posiadania przedmiotowej części działki nr (...) przez W. S. (1) przed dniem wejścia w życie cytowanej na wstępie rozważań ustawy z dnia 28 lipca 1990r., upłynął w dniu 2 października 2000 roku.

Wobec powyższego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, D. Ż., celem wyznaczenia, w oparciu o akta sprawy i dokonane oględziny nieruchomości, powierzchni części działki numer (...) zgodnie z aktualnym stanem posiadania wyznaczonym wzdłuż istniejącego na gruncie drewnianego płotu, zgodnie z zasadami obowiązującymi przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych.

Sporządzony przez biegłego projekt (k. 185) zakłada podział działki o nr geod. (...) na dwie działki:

1. działkę nr (...) o powierzchni 798 m⁽²⁾, będącą przedmiotem zasiedzenia,
2. działkę nr (...) o powierzchni 3344 m², pozostającą własnością Skarbu Państwa.

Sąd w pełni podzielił opinię biegłego geodety. Jest ona jasna i pełna, poparta wiedzą i doświadczeniem zawodowym biegłego. Ponadto opinia ta nie była kwestionowana przez zainteresowanych.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c. Sąd stwierdził, że poprzednik prawny wnioskodawcy W. S. (1) s. A. i I., nabył przez zasiedzenie z dniem 2 października 2000 roku własność nieruchomości o powierzchni 798 m⁽²⁾, położonej w obrębie W., gm. O., która zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji nosi numer geod. (...), stanowiącą część działki gruntu o nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa D., zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji D. Ż., która to opinia wraz z mapą do zasiedzenia stanowi integralną część postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.