

Sygn. akt VIII Ns 7/21

POSTANOWIENIE

Dnia 11 stycznia 2023 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku J. B. (1)

z udziałem E. J. (1), H. M., K. S., W. M. (1), T. B. (1), W. S., B. L., H. C. (1), A. C., D. P., J. B. (2), R. B., L. P., A. W.,
Ż. F., J. C.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek;

2. zasądzić od wnioskodawczynie łącznie na rzecz uczestników kwotę 2.072 zł (dwa tysiące siedemdziesiąt dwa złote)
tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt VIII Ns 7/21

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 31 grudnia 2020 roku J. B. (1), reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o stwierdzenie, że nabyła z dniem 15 lutego 2009 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości gruntowej działki nr (...) w (...).

W uzasadnieniu wniosku pełnomocnik J. B. (1) podniósł, że wnioskodawczynie od początku 1980 roku była samoistnym posiadaczem przedmiotowej działki, która wcześniej – od początku 1979 roku – znajdowała się w posiadaniu jej ojca A. H.. Posiadanie to „trwało nieprzerwanie do 2019 roku.”. Wnioskodawczynie, a wcześniej jej ojciec, uiszczali daniny publiczne za przedmiotową nieruchomość.

Jako uczestników postępowania pełnomocnik wnioskodawczynie wskazał bliżej nieokreślonych spadkobierców G. W..

(wniosek k. 5-6v.)

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2021 roku, Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c..

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2021 roku Sąd podjął zawieszono postępowanie w sprawie i wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania spadkobierców G. W.: E. J. (1), J. B. (2), R. B., H. M., K. S., L. P., W. M. (2), A. W., Ż. F., T. B. (1), W. S., B. L., J. C., H. C. (1) i W. M. (3).

Postanowieniem z dnia 23 maja 2022 roku Sąd, na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., zawiesił postępowanie w sprawie z dniem 18 stycznia 2022 roku, wobec śmierci uczestniczki W. M. (2) (pkt 1), podjął zawieszono postępowanie w sprawie z udziałem W. M. (1), jako następcy prawnego zmarłej uczestniczki W. M. (2) (pkt 2) nadto odrzucił wniosek wobec H. C. (1), na podstawie art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (pkt 3).

(postanowienie z dn. 03.11.2021 k. 114, postanowienie z dn. 30.12.2021 k. 125, postanowienie z dn. 23.05.2022 k. 246)

W odpowiedzi na wniosek, uczestnicy postępowania, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wniosli o jego oddalenie.

W uzasadnieniu pełnomocnik uczestników zaprzeczył, aby ojciec wnioskodawczyni A. H. był samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości akcentując, że korzystał on z tej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy zawartej z G. W. w 1978 roku. Wcześniej działkę tę uprawiał brat G. W., a po nim H. C. (2), która także ją dzierżawiła. W 1980 roku z nieruchomości tej zaczęła korzystać, w miejsce swojego ojca, wnioskodawczyni czyniąc to jako kolejny dzierżawca, na takich samych zasadach, na których ukształtowany został stosunek zobowiązaniowy pomiędzy G. W. a A. H.. Pełnomocnik uczestników wskazał przy tym, że G. W. od lat oddawała swoje nieruchomości w dzierżawę, uzyskując w ten sposób stały dochód, nadto była ona osobą niezwykle gospodarną i zorganizowaną, wobec czego nieprawdopodobnym było, aby podjęła niekorzystną z ekonomicznego punktu widzenia decyzję i przestała interesować się przedmiotową działką, która zapewniała jej stały zarobek. W dalszej kolejności pełnomocnik uczestników podniósł, że obowiązek pokrywania zobowiązań podatkowych związanych z nieruchomością wynikał z umowy dzierżawy, wobec czego nie może on świadczyć o samoistnym posiadaniu wnioskodawczyni. Dodał, że J. B. (1) zdarzało się zalegać z wypełnianiem tej powinności, co niejednokrotnie było powodem niepokoju G. W.. Pełnomocnik uczestników podniósł nadto, że wnioskodawczyni nigdy nie zmanifestowała objęcia w samoistne posiadanie spornej działki, przy czym posiadanie to i tak mogłoby się najwcześniej rozpocząć z chwilą śmierci G. W., tj. z dniem 18 września 1991 roku i wobec powyższego nie mogłoby prowadzić do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Pełnomocnik uczestników podniósł wreszcie, że od wielu lat nieruchomość leży odłogiem i nie jest uprawiana przez wnioskodawczynię.

(odpowiedź na wniosek k. 178-181v.)

W toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Na rozprawie w dniu 17 sierpnia 2022 roku pełnomocnik wnioskodawczyni oświadczył, że wnosi o dopuszczenie dowodu z zeznań wskazanych świadków na okoliczność m.in. samoistnego posiadania spornej nieruchomości przez ojca wnioskodawczyni, zaprzeczył nadto, aby J. B. (1) zawierała umowę dzierżawy z G. W. nadto wskazał, że do 2016 roku, kiedy to wnioskodawczyni zachorowała, cały czas korzystała ona z działki poprzez prowadzenie upraw i wypasanie na niej swojego bydła.

(protokół rozprawy k. 229-232, k. 267-280, k. 309-319, k. 332-333, pismo przygotowawcze k. 300-301)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, o zasiedzenie której wniosła J. B. (1), stanowi działkę nr (...) o powierzchni 0,8111 ha i położona jest w G. 36a. Dla nieruchomości tej nie ma założonej księgi wieczystej. W rejestrze gruntów, wg stanu z dnia 1 marca 2018 roku, jako właściciel/władający działką nr (...) wpisana była G. W.. Na dzień 15 października 2021 roku jako współwłaściciele przedmiotowej działki widnieli: J. B. (2), R. B., T. B.

(1), H. M. i K. S. w udziale po 1/30 każde z nich, A. C., D. P. i H. C. (1) w udziale po 1/81 każde z nich, J. C. i B. L. w udziale po 1/54 każde z nich, Ż. F., E. J. (1) i A. W. w udziale po 1/6 każde z nich, W. M. (3) i L. P. w udziale po 1/9 części każde z nich oraz W. S. w udziale 1/27.

Przedmiotowa nieruchomość stanowiła pierwotnie własność G. W., która nabyła ją w dniu 20 lipca 1937 roku na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Po wojnie, w latach 40-ych, G. W. wydzierżawiła działkę nr (...) swojemu bratu – I. W., po którym działkę objęła w dzierżawę H. C. (2). Dzierżawcy płacili G. W. czynsz dzierżawny, uiszczali również daniny publiczne za dzierżawioną nieruchomość. G. W. mieszkała i pracowała w Ł., sama prowadziła gospodarstwo domowe i nigdy nie zajmowała się pracami rolnymi. G. W. rozliczała się z dzierżawcami, co do zasady przyjeżdżając osobiście po czynsz do dzierżawców bądź ci przyjeżdżali do niej w tym celu. G. W. była osobą bardzo pedantyczną, skrupulatną i uporządkowaną, dbającą o własne sprawy. G. W. nigdy nie była zainteresowana sprzedażą przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 12 października 1978 roku ojciec wnioskodawczyni A. H. zawarł z G. W. umowę, na mocy której objął przedmiotową działkę w dzierżawę. Z powyższego tytułu zobowiązał się uiszczać na rzecz właścicielki czynsz w wysokości równowartości 3 metrów żyta rocznie oraz płacić wszystkie podatki związane z gruntem. Umowa została zawarta na okres od 1979 do 1980 roku. G. W. odbierała należny jej czynsz osobiście przyjeżdżając do A. H.. Zatrzymywała się wówczas zazwyczaj w odwiedzinach u rodziny E. J. (1). Jeśli ojciec wnioskodawczyni danego dnia nie dysponował gotówką G. W. umawiała się z nim na inny termin.

(dowód z przesłuchania uczestniczki L. P. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki E. J. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki B. L. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki W. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestnika W. M. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku, zeznania świadka B. W. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka Z. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka I. P. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka P. W. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, uproszczony wypis z rejestru gruntów k. 110-111v., wypis z rejestru gruntów k. 118-118v., akt notarialny k. 119-121, umowa k. 308)

Od początku 1980 roku przedmiotową działką zaczęła zajmować się wnioskodawczyni, czyniąc to na analogicznych zasadach (w tym dotyczących sposobu rozliczania się z G. W.) co ojciec A. H.. W tym samym czasie wnioskodawczyni zaczęła nadto zajmować się i uprawiać również 3 ha ziemi należące wcześniej i uprawiane przez jej ojca.

Wnioskodawczyni uprawiała przedmiotową nieruchomość objętą wnioskiem, siała na niej żyto, owies, zboże, uprawiała ziemniaki. W pracach tych pomagali jej członkowie rodziny, sąsiedzi, a także znajomi.

J. B. (1) użytkując sporną nieruchomość cały uważała, że „tylko pani W. jest właścicielką tej ziemi.”

Do śmierci G. W. przyjeżdżała do wnioskodawczyni celem odebrania należności za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości.

Na początku lat 90-ych G. G. był zainteresowany odkupieniem przedmiotowej działki miał jednak problem z dotarciem do spadkobierców G. W. i ostatecznie zrezygnował z tego zamiaru. Zainteresowanie działką przejawiali również właściciele sąsiednich terenów. Sama wnioskodawczyni miała trudną sytuację finansową (samotnie wychowywała troje dzieci) i wobec tego nigdy nie rozważała nawet możliwości nabycia spornej nieruchomości.

Sąsiedzi, koleżanka wnioskodawczyni A. Ś., jak również G. G., S. S., tj. osoby posiadające w G. swoje działki, traktowali wnioskodawczynię, jako dzierżawcę spornej nieruchomości.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki L. P.

– elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki E. J. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku, zeznania świadka A. Ś. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia

13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka G. G. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka A. A. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka S. S.

– elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka B. W. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka I. P. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka P. W. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku)

J. B. (1) przeszła na emeryturę rolniczą w 1996 roku w wieku 56 lat. W późniejszym czasie wnioskodawczyni podzieliła działkę odziedziczoną po ojcu (3ha) pomiędzy swoje dzieci.

Od kilkunastu lat, od 2010/2012 roku, przedmiotowa działka, której dotyczy niniejsza sprawa nie jest uprawiana i sukcesywnie zarasta chwastami, czy samosiejkami drzew. Obecnie jest w znacznej części porośnięta drzewami.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki E. J. (1)

– elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki E. J. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki W. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku, zeznania świadka A. Ś. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka G. G.

– elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka A. A. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka Z. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, zeznania świadka P. W. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku, dokumentacja fotograficzna k. 201-211, k. 306-307)

J. B. (1) traktowała sporną nieruchomość jedynie jako „dodatek” do ziemi, którą dostała od ojca. W przeciwieństwie do ziemi uzyskanej od ojca i stanowiącej jej własność, spornej nieruchomości nigdy nie postrzegala i nie traktowała jako swojej własności. Wyraźnie rozgraniczała nieruchomość nabytą od ojca „z tym co było pani W.”, cały czas traktując ją jako należącą do G. W. - „tylko pani W. jest właścicielką tej ziemi”.

J. B. (1) nigdy nie traktowała spornej nieruchomości jako swojej własności.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku)

Wnioskodawczyni, podobnie jak wcześniej jej ojciec, uiszczala daniny publiczne związane ze sporną działką. J. B. (1) uważala, że „jak się korzysta to trzeba płacić”.

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez wójta gminy B. z dnia

4 czerwca 2019 roku, J. B. (1), na dzień wydania zaświadczenia, figuruje jako podatnik podatku rolnego z działki nr (...) i nie zalega z opłatami z tego tytułu.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 19 października 2022 roku, zaświadczenie k. 10, dokumentacja podatkowa k. 15-31v.)

G. W. zmarła w dniu 18 września 1991 roku, a spadek po niej z mocy ustawy nabyli: córka brata J. W. w 1/6 części, córka brata I. M. w 1/6 części, córka brata L. P. w 1/9 części, córka brata W. M. (2) w 1/9 części, córka brata H. C. (2) w 1/9 części i syn brata B. W. (2) w 1/3 części.

Spadek po B. W. (2), zmarłym w dniu 17 grudnia 1997 roku, na podstawie ustawy nabyli: synowie W. W. i A. W. oraz córka Ż. F., po 1/3 części każde z nich.

Spadek po J. W., zmarłej w dniu 12 lutego 2004 roku, z mocy ustawy nabyły jej córki: E. J. (1) i T. B. (2) po 1/2 części każda z nich.

W dniu 27 września 2009 roku zmarła H. C. (2), a jej spadkobiercami ustawowymi byli: syn H. C. (1) w 1/3 części, córka W. S. w 1/3 części, wnuczka B. L. w 1/6 części i wnuk J. C. w 1/6 części.

Spadek po T. B. (2), zmarłej w dniu 10 maja 2010 roku, w drodze dziedziczenia ustawowego nabyli: mąż W. B. w 5/20 częściach, syn J. B. (2) w 3/20 częściach, syn T. B. (1) w 3/20 częściach, syn R. B. w 3/20 częściach, córka H. M. w 3/20 częściach i córka K. S. w 3/20 częściach.

Spadek po W. W., zmarłym w dniu 10 marca 2018 roku, z mocy ustawy nabyło jego rodzeństwo: A. W. i Ż. F. po 1/2 części każde z nich.

Spadek po W. B., zmarłym w dniu 21 czerwca 2018 roku, w drodze dziedziczenia ustawowego nabyli: synowie J. B. (2), T. B. (1) i R. B. oraz córki H. M. i K. S., po 1/5 części każde z nich.

Spadek po I. M., zmarłej w dniu 11 sierpnia 2018 roku, na podstawie ustawy nabyli: córka siostry E. J. (1) w 5/10 częściach, wnuk siostry J. B. (2) w 1/10 części, wnuk siostry T. B. (1) w 1/10 części, wnuk siostry R. B. w 1/10 części, wnuczka siostry H. M. w 1/10 części i wnuczka siostry K. S. w 1/10 części.

Spadek po W. M. (2), zmarłej w dniu 18 stycznia 2022 roku, z mocy ustawy nabył syn W. M. (1).

(akt poświadczenia dziedziczenia k. 37-38, k. 39-39v., k. 40-41, k. 42-43, k. 44-45, k. 46-46v., k. 47-47v., k. 199-199v., akt notarialny k. 84-96v., z akt sprawy I Ns 368/10: postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawidłowość i rzetelność sporządzenia nie budziła wątpliwości, nie była również kwestionowana przez uczestników postępowania. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął również wyjaśnienia wnioskodawczynie oraz uczestników postępowania, a także zeznania świadków. Relacje wymienionych osób w przeważającym zakresie wzajemnie ze sobą korespondowały. Przede wszystkim w sprawie nie budziło wątpliwości,

że od początku lat 80-ych XX wieku wnioskodawczynie przejęła uprawę spornej ziemi po swoim ojcu, który wcześniej dzierżawił ją od G. W.. Uczestnicy byli także zgodni odnośnie tego, że G. W. nigdy nie zajmowała się sporną działką oddając ją na przestrzeni lat w odpłatną dzierżawę różnym osobom, w tym ojcu wnioskodawczynie A. H.. Poza sporem pozostawało również,

że co najmniej od kilku ostatnich lat wnioskodawczynie przestała czynnie zajmować się przedmiotową nieruchomością, w konsekwencji zaczęła ona zarastać roślinnością. Wreszcie, o czym będzie szerzej mowa w dalszej części uzasadnienia, nie tylko żaden z uczestników postępowania, ale również w zasadzie wszyscy powołani w sprawie świadkowie (w tym przesłuchiwani na wniosek J. B. (1)) zeznawali, że dla nich J. B. (1) jedynie dzierżawiła przedmiotową nieruchomość.

Jednocześnie Sąd pominął wniosek dowodowy uczestników postępowania o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa, w szczególności celem oceny prawdopodobnego okresu od jakiego nieruchomość nie

jest użytkowana, wobec tego, że ten, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, był nieprzydatny do rozstrzygnięcia, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia własności. To instytucja polegająca na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu, pozwalająca na eliminację długotrwałej rozbieżności pomiędzy stanem prawnym a rzeczywistym. Przedmiotem zasiedzenia są rzeczy (ruchomości lub nieruchomości) bądź też część rzeczy (część rzeczy ruchomej lub nieruchomości).

Przepis art. 172 k.c. szczegółowo wymienia przesłanki jakie muszą być spełnione, aby doszło do zasiedzenia, są to: po pierwsze samoistne posiadanie przedmiotu zasiedzenia, po drugie upływ czasu.

Posiadaczem samoistnym jest osoba władająca rzeczą jak właściciel, przy czym stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus). C. oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. A. oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie, przy czym wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo (por. m.in. komentarz do art. 172 kodeksu cywilnego E. Gniewka, Zakamycze 2001). O tym z jakiego rodzaju posiadaniem w konkretnym/danym przypadku mamy do czynienia decyduje zachowanie posiadacza oraz ocena tego zachowania z punktu widzenia otoczenia (osób trzecich).

Dla oceny rodzaju posiadania ma również znaczenie, czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli, czy świadomości.

Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą „jak” osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym (por. m.in. postanowienie SN z dnia 4 kwietnia 2012 roku, I CSK 360/11, L.).

Druga z przesłanek – długość upływu czasu – jest uzależniona od dobrej bądź złej wiary posiadacza samoistnego. W przypadku dobrej wiary, jak wynika

z treści art. 172 k.c., dla zasiedzenia wystarczający jest upływ 20 lat, zaś przy złej wierze 30 lat. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że ma tytuł prawny do rzeczy (jest właścicielem rzeczy), a w złej ten, kto wie albo powinien wiedzieć, że nie ma tytułu prawnego do rzeczy (nie przysługuje mu prawo własności rzeczy, lecz innej osobie).

Podkreślić również należy, że możliwe jest przekształcenie posiadania zależnego w samoistne. Jak podkreśla się jednak zarówno w doktrynie

jak i orzecznictwie, skuteczność takiego przekształcenia jest uwarunkowana zmanifestowaniem tego przekształcenia na zewnątrz. Do takiego przekształcenia wymagane jest przy tym, aby posiadacz uczynił to jednoznacznie i konkretnie w tym przede wszystkim wobec właściciela.

Sama świadomość zamiany z posiadania zależnego na posiadanie samoistne nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie jest prawnie bezskuteczna. Wymóg ten jest uzasadniony zarówno względami dowodowymi, wielu bowiem posiadaczy zależnych mogłoby dowolnie powoływać się na swoją chęć (animus) posiadania samoistnego, jak i ze względu na ochronę interesu właściciela, który w następstwie zasiedzenia traci prawo własności, powinna mu być

zatem dana możliwość dostrzeżenia, że dotychczasowy posiadacz zależny, pozbawiony szansy nabycia wykonywanego prawa przez upływ czasu, przekształcił się w posiadacza samoistnego i tym samym szansę tę uzyskał. Co więcej, konieczne jest także ustalenie, w jakim momencie rozpoczęło się to uzewnętrznianie zmiany intencji (animus) posiadacza, jest to bowiem potrzebne przy obliczaniu terminu biegu zasiedzenia. Kwestia, czy to nastąpiło należy do sfery ustaleń faktycznych dokonywanych na podstawie materiału dowodowego. Co istotne jeżeli dochodzi do przekształcenia posiadania zależnego w samoistne, posiadacz nie może powołać się na domniemanie z art. 339 k.c. Obarcza go dowód takiej zmiany i dowód dalszego wykonywania posiadania już pod tytułem właściciela; konieczne jest więc udowodnienie konkretnych okoliczności faktycznych, które o tym świadczyłyby, jak również umiejscowienie ich w czasie. (por. m.in. postanowienie SN z dnia 10 maja 2019 roku, I CSK 627/18, L.; postanowienie SN z dnia 1 czerwca 2017 roku,

I CSK 587/16, L.; postanowienie SN z dnia 18 maja 2016 roku, V CSK 590/15, L.; postanowienie SN z dnia 16 października 2015 roku, I CSK 885/14, L.; postanowienie SN z dnia 19 marca 2015 roku, IV CSK 360/14, L.; postanowienie SN z dnia 29 września 2004 roku, II CK 550/03, L.; postanowienie SN z dnia 17 grudnia 1999 roku, III CKN 9/99, L.; postanowienie SN z dnia 25 marca 1999 roku, III CKN 214/98, L.; postanowienie SN z dnia 13 marca 1998 roku, I CKN 538/97, L.; postanowienie SN z dnia 7 października 1997 roku, I CKN 224/97, L.). Jedynie na marginesie wskazać wreszcie w tym miejscu należy, że prawo dzierżawy jako prawo majątkowe jest dziedziczne. Zatem w razie śmierci wydzierżawiającego w miejsce zmarłego w stosunek dzierżawy wstępują spadkobiercy (por. cyt. postanowienie SN z dnia 7 października 1997 roku).

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy pierwsze co zwraca uwagę to okoliczność, że w sprawie brak jest jakiegokolwiek dowodu o charakterze osobowym, który potwierdzałby, czy to fakt samoistnego władania przez wnioskodawczynię sporną działką od początku objęcia jej w posiadanie, czy też fakt zmiany charakteru jej posiadania z zależnego na samoistne. Jednocześnie, zeznający w sprawie świadczenie, przykładowo: A. Ś., G. G., S. S., B. W. (1) oraz I. P., czy też uczestniczka E. J. (2) nie mieli wątpliwości odnośnie tego, że wnioskodawczyni wprawdzie użytkowała rzeczoną działkę, czyniła to jednak jak kategorycznie wskazywali na zasadach dzierżawy. Depozycje S. S. dają przy tym podstawę do wniosku, że była to wiedza dość powszechna w G., zeznał on bowiem „jak byłem dzieckiem, to wszyscy rozmawiali, że pani J. to dzierżawi”. W podobny sposób wypowiedział się G. G. stwierdzając „z tego, co się orientowałem to było wynajmowane, dzierżawione (...)”. Wreszcie szczególną uwagę zwrócić należy na treść zeznań kuzynki wnioskodawczyni B. W. (1), która przed Sądem zeznała, że „ta działka nie jest własnością J. B. (1), ani jej ojca, ale oni ją dzierżawili, płacili podatki. Od pani J. wiem, że dzierżawili tę działkę. Oni chyba dzierżawili od W.”. Podkreślić należy, że B. W. (1) wprost zeznała, że to od samej wnioskodawczyni - J. B. (1) wskazana świadek posiadała wiedzę, że ta użytkowała przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy.

Co istotne z punktu widzenia oceny relacji w/w świadków, żadna z nich - poza uczestniczką - nie miała interesu w tym, aby składać korzystne, dla którejś ze stron postępowania zeznanie. Wręcz przeciwnie A. Ś. określiła siebie jako koleżankę wnioskodawczyni, z kolei S. S. pomagał jej w uprawie dzierżawionej ziemi, osoby te były zatem życzliwe wnioskodawczyni.

W tym miejscu zauważyć należy, że patrząc od strony zewnętrznego obserwatora, bez głębszego wnikania w szczegóły, niezwykle trudną jawną oceną, czy osoba korzystająca z danej nieruchomości czyni to z mocy umowy dzierżawy, czy też innej umowy przesądzającej o zależnym charakterze posiadania, czy też jako posiadacz samoistny, w sytuacji gdy nieruchomość wykorzystywana jest wyłącznie pod cele rolne. O ile bowiem w przypadku zabudowanej działki, jeśli osoba z niej korzystająca dokonuje istotnych ulepszeń, remontów, czy zmian, które są łatwo dostrzegalne dla otoczenia, można przypuszczać, że podejmując takie działania czyni to jako posiadacz samoistny, tudzież właściciel, o tyle w przypadku działki rolnej jest to bardzo trudne. Uwzględniając powyższe, ustaleń Sądu co do zależnego charakteru posiadania spornej nieruchomości przez wnioskodawczynię, nie zmienia fakt, że początkowo A. Ś. zeznała, że myślała, że to wnioskodawczyni jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości, a dopiero z czasem powzięła wiedzę, że jej władanie miało li tylko charakter posiadania zależnego.

W ocenie Sądu o zależnym charakterze posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię świadczy również fakt, że G. W. na długo przed tym, jak nieruchomość tę zaczęli użytkować A. H. i jego córka, wydzierżawiała ją

innym osobom czyniąc sobie z tego stałe źródło dochodu. Skoro tak, to brak jest racjonalnych przesłanek do przyjęcia, że w latach 80-ych G. W. bez powodu postanowiła zrezygnować z tego źródła dodatkowego finansowania.

Należy zwrócić również uwagę, że wnioskodawczyni zaprzeczała nie tylko aby sama zawierała z właścicielką ziemi G. W., czy to umowę dzierżawy, czy też inną ale także, aby uczynił to jej ojciec. Tymczasem w świetle złożonej do akt sprawy umowy z dnia 12 października 1978 roku nie budzi najmniejszych wątpliwości, że A. H. dzierżawił za opłatą działkę nr (...). Brak jest jakichkolwiek przekonujących, logicznych argumentów za uznaniem, że A. H. oddając na początku 1980 roku m.in. ten grunt córce, która pomagała mu w pracach rolnych (...) jej poinformować o tym, że grunt ten jest dzierżawiony i z powyższego tytułu G. W. należy się stosowne – umówione wynagrodzenie. Wszak oczywiste jest, że wobec zapisu, że umowa miała obowiązywać w latach 1979-1980 jej koniec należy utożsamiać z końcem 1980 roku. Nie ma więc racji pełnomocnik wnioskodawczyni wywodząc, że umowa uległa zakończeniu i dopiero wówczas grunt w posiadanie objęła wnioskodawczyni - na powyższe brak jest jakichkolwiek dowodów. Jak zresztą sam podaje już we wniosku, J. B. (1) objęła ziemię już na początku 1980 roku. Tym samym wnioskodawczyni musiała niejako „wejść w rolę” dzierżawcy wobec tego, że umowa dzierżawy jeszcze obowiązywała (brak jest jakichkolwiek dowodów, czy choćby twierdzeń o jej wcześniejszym zakończeniu). Podkreślić również należy, że wnioskodawczyni w tym samym czasie nabyła nieruchomości należącą do jej ojca oraz weszła w posiadanie spornej nieruchomości mając świadomość, że ta należy do G. W..

W ocenie Sądu równie oczywiste wydaje się, że gdyby faktycznie, jak przyjmuje to pełnomocnik wnioskodawczyni, umowa dzierżawy miała definitywnie zakończyć się w 1980 roku, to również G. W. winna dać wyraz temu, że od tego czasu zmieniła swoje nastawienie do działki, choćby poprzez utratę jakiegokolwiek zainteresowania nią. Przypomnieć w tym miejscu zaś należy, że z relacji zeznających w sprawie świadków wynika, że G. W. była niezwykle skrupulatną, pedantyczną osobą, która do końca swojego życia dbała o własne interesy. W świetle powyższego nie do obrony jest zatem koncepcja, że niejako „ot tak” straciła ona zainteresowanie własną nieruchomością i uzyskiwanymi dzięki niej stałymi dochodami. Na powyższe brak jest jakiegokolwiek dowodu a wręcz przeciwnie. Nie można bowiem tracić z pola widzenia tej części relacji L. P. i E. J. (1), w której te opisują przyjazd G. W. do G. w celu odebrania umówionego wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości, potwierdzają one bowiem okoliczność, że sporna działka była dzierżawiona nie tylko przez A. H., ale również wnioskodawczyni uiszczala opłaty za jej korzystanie.

Powtórzenia jeszcze raz wymaga, że J. B. (1) była postrzegana przez najbliższe otoczenie – sąsiadów – nie jako posiadacz samoistny, a jako dzierżawca. Także ten fakt przesądza o uznaniu, że wnioskodawczyni po objęciu w posiadanie spornej nieruchomości była jedynie jej posiadaczem zależnym. Wprawdzie w sprawie nie zostało ustalone, czy umowa zawarta z A. H. wygasła i zawarto nową, tym razem już z wnioskodawczynią, czy też dokonano stosownego jej aneksowania, czy też być może umowa ta per facta concludentia była kontynuowana przez G. W. i wnioskodawczynię, powyższe nie ma jednak istotnego znaczenia, skoro zebrany materiał dowodowy nie wystarcza do przyjęcia, a wręcz przeczy temu, że J. B. (1) stała się posiadaczką samoistną działki nr (...) z chwilą objęcia jej w posiadanie.

Pełnomocnik wnioskodawczyni wnosząc o stwierdzenie zasiedzenia przyjmuje, że dzierżawiona przez A. H. ziemię J. B. (1) ot tak przejęła w samoistne posiadanie, zaczęła opłacać za nią podatek i uprawiać, co samo w sobie ma świadczyć o spełnieniu przesłanek do przyjęcia samoistnego charakteru posiadania i wreszcie przesłanek do zasiedzenia. Rzecz jednak w tym, że uprawianie ziemi, uiszczanie podatku równie dobrze może świadczyć chociażby o dzierżawieniu gruntu, posiadaniu zależnym. Dlatego też, o czym była szczegółowo mowa, tak istotne jest, aby to objęcie ziemi w samoistne posiadanie, czy też przekształcenie charakteru posiadania, odbyło się w sposób widoczny na zewnątrz, tak, aby nikt wokół nie miał wątpliwości, że doszło do ważkiej zmiany. W realiach niniejszej sprawy żadna z zeznających osób, w tym świadkowie powołani przez samą wnioskodawczynię, mieszkający w najbliższym sąsiedztwie, a zatem mający najpełniejszą wiedzę na temat tego, co działo się w przeszłości na spornej nieruchomości, takiej zmiany jednak nie dostrzegli a wręcz przeciwnie.

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie Sądu sama wnioskodawczyni dostarcza wystarczających dowodów na to, że jej posiadanie miało charakter posiadania zależnego - J. B. (1) nie posiadała spornej nieruchomości jak posiadacz

samoistny a zależny. Wprost zeznała ona, że traktowała rzeczoną działkę jako dodatek do ziemi, jaką odziedziczyła po ojcu; nigdy (ani przed ani po śmierci G. W.) nie postrzegała jej jako swojej własności „bo to było przecież pani W.” i wyraźnie inaczej traktowała swoją działkę po ojcu „z tym co było pani W.”. Przytoczone sformułowania, jakimi posłużyła się J. B. (1) nie pozostawiają najmniejszych wątpliwości odnośnie tego, że sama wnioskodawczyni czuła się posiadaczką zależną a nie posiadaczką samoistną. Oczywiście Sąd dostrzega fakt, że po śmierci G. W. wnioskodawczyni nie odprowadzała już należności za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, a jedynie uiszczała daniny publiczne (przy czym czyniła to nie dlatego, że czuła się posiadaczką samoistną gruntu a dlatego, że „jak się korzysta to trzeba płacić”), niemniej jednak brak jest w sprawie choćby najmniejszego dowodu na to, że w 1991 roku wnioskodawczyni nie tylko zmieniła swoje nastawienie względem spornej nieruchomości, ale przede wszystkich zmianę tę zmanifestowała na zewnątrz. Nie chodzi nawet o to, że wnioskodawczyni winna taką potencjalną zmianę okazać wobec spadkobierców G. W. i ich następców prawnych, ale przynajmniej zmiana taka winna być zmanifestowana wobec najbliższego otoczenia, przykładowo sąsiadów, co jednak nie miało miejsca. Nie tylko dowodów takich nie przedstawia jednak sama wnioskodawczyni, od początku reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, ale nawet nie podnosi takich twierdzeń.

W konsekwencji w ocenie Sądu w ogóle nie doszło do przekształcenia posiadania zależnego w posiadanie samoistne, przy czym już ostatecznie przedmiotową działkę wnioskodawczyni w ogóle przestała posiadać przynajmniej od 2010/2012 roku kiedy przestała ją uprawiać i w efekcie w ogóle się nią interesować.

W świetle poczynionych rozważań Sąd uznał, że J. B. (1) była jedynie posiadaczką zależną działki nr (...), co samo w sobie wyklucza możliwość jej zasiedzenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił wniosek o stwierdzenie nabycia przez J. B. (1) przedmiotowej nieruchomości gruntowej położonej w (...) stanowiącej działkę nr (...) przez zasiedzenie.

W postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Jednakże § 2 omawianego przepisu stanowi, że jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. W przedmiotowej sprawie nie może budzić wątpliwości, że interes wnioskodawczyni był sprzeczny z interesem pozostałych uczestników postępowania. Wnioskodawczyni domagał się stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości na jej rzecz zaś pozostali uczestnicy postępowania od początku kategorycznie i konsekwentnie temu oponowali wnosząc o oddalenie wniosku.

W konsekwencji o kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu o treść art. 520 § 2 k.p.c. zasądzając od wnioskodawczyni łącznie na rzecz uczestników kwotę 2.072 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, na którą to kwotę składa się wynagrodzenie jednego pełnomocnika uczestników ustalone w oparciu o § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 z późn. zm.) oraz uiszczony opłaty skarbowe od udzielonych mu pełnomocnictw.