

Sygn. akt: I Ns 781/13

POSTANOWIENIE

Dnia 9 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kowolik

Protokolant: stażysta Sara Sumisławska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2014 r. na rozprawie

sprawy z wniosku B. P. (1)

z udziałem K. M., A. M. (1), T. M., J. B. (1), R. M., A. M. (2)

o zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek,

2. zasądzić od B. P. (1) na rzecz A. M. (1) kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa prawnego i kwotę 17 zł (siedemnaście złotych) tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 26 lipca 2013 roku wnioskodawca B. P. (1) wniósł o stwierdzenie, że z dniem 30 września 2014 roku nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w K., gmina N., powiat (...) składającej się z działek numer (...) o powierzchni 0,98 ha dla których Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz o zasądzenie od uczestników kosztów postępowania i zwolnienie wnioskodawcy z kosztów sądowych w części ponad kwotę 400 zł. Ponadto wnioskodawca wniósł o zabezpieczenie roszczenia.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że jest samoistnym posiadaczem działek (...), dla których Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą numer (...). We wskazanej księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości widnieje F. M.. We wrześniu 1980 roku wnioskodawca zawarł z F. M. umowę kupna- sprzedaży działek (...) i zapłacił za nie ustaloną cenę. O zawarciu tej umowy wiedziała zarówno rodzina właściciela nieruchomości, jak i mieszkańcy K., a nadto od jej zawarcia nikt nie kwestionował prawa własności wskazanych działek przysługującego wnioskodawcy. Od chwili zawarcia umowy sprzedaży B. P. (1) jest właścicielem działek (...), posiada je samoistnie i nieprzerwanie od ponad 30 lat. Ponadto, wnioskodawca wskazał, że powyższe działki posiadał samoistnie, nieprzerwanie oraz w dobrej wierze, bowiem korzystał z nich jak właściciel, z wyłączeniem innych osób, płacił podatki, uprawiał rolę, pobierał pożytki oraz był przekonany, że jest ich jedynym właścicielem.

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2013 roku tut. Sąd udzielił zabezpieczenia roszczenia wnioskodawcy poprzez zamieszczenie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nysie pod numerem (...) wzmianki o zakazie zbywania działek (...) do czasu prawomocnego zakończenia sprawy.

W piśmie procesowym z dnia 8 października 2013 roku uczestnik K. M. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Na uzasadnienie swojego stanowiska uczestnik wskazał, że wnioskodawca nigdy nie był posiadaczem samoistnym przedmiotowych działek, a co najwyżej ich posiadaczem zależnym. Nie uprawiał roli

na tych działkach, nie uiszczał danin publicznych, po raz pierwszy uczynił to dopiero w 2013 roku. Ponadto uczestnik podniósł, że B. P. (2) nie korzystał z nieruchomości od wskazywanej przez siebie daty, tj. od 1980 roku.

Na rozprawie w dniu 6 listopada 2013 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie R. M. i A. M. (2), jako następców prawnych K. M. zmarłego w dniu 28 października 2013 roku.

Postanowienie z dnia 27 lutego 2014 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie uczestnika J. B. (2).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą (...) dla działek numer (...) położonych w K., gmina N., powiat (...). Właścicielem powyższej nieruchomości był F. M.. Obecnie w księdze wieczystej jako właściciele ujawnieni są K. M., A. M. (1) w udziale po 5/12 oraz T. M. w udziale 2/12 na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Nysie z dnia 22 listopada 2011 roku, sygn. akt I Ns 453/11.

Dowód:

odpis zwykły z księgi wieczystej (...), k. 7-9,

odpis zwykły z księgi wieczystej (...) z dnia 10 czerwca 2013 roku, k. 14-16,

wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, k. 10-13.

F. M. i jego żona A. M. (2) mieli troje dzieci W. M., J. M. (który zmarł w 1977 roku i zostawił syna J. B. (1)) oraz T. M.. A. M. (2) zmarła w 1987 roku, zaś F. M. w roku 1992. W. M. zmarł w 2011 roku, a spadek po nim nabyli K. M. i A. M. (1) po 1/2. K. M. zmarł w dniu 28 października 2013 roku, zaś jego spadkobiercami ustawowymi są żona R. M. i małoletnia córka A. M. (2). Jednocześnie na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego przed A. Z. rep. A 6171/2013 spadek po K. M. na podstawie testamentu nabyła w całości R. M.. Ponadto przed tutejszym Sądem toczy się postępowanie pod sygn. akt I Ns 1233/13 o zmianę postanowienia wydanego w sprawie I Ns 453/11 z wniosku J. B. (1), syna J. M., który nie brał udziału w tamtym postępowaniu.

Dowód:

zeznania uczestnika T. M. k. 77-78,

odpis skrócony aktu zgonu K. M. k. 70,

odpis skrócony aktu urodzenia A. M. (2) k. 71,

akt poświadczenia dziedziczenia, k. 101-103,

postanowienie Sądu Rejonowego w Nysie z dnia 22 listopada 2011 roku w sprawie stwierdzenia nabycia spadku po W. M. znajdujące się w aktach związkowych sygn. akt I Ns 453/11,

wniosek w aktach sprawy I Ns 1233/13.

W dniu 4 września 1989 roku F. M. zawarł z B. P. (1) umowę sprzedaży działek numer (...) położonych w K.. Umowa ta została zawarta w formie pisemnej. Zgodnie z jej postanowieniami B. P. (1) nabywał powyższe działki za cenę 1.200.000 zł. W umowie wskazano nadto, że kupujący daje przedpłatę w kwocie 700.000 zł, zaś pozostałą kwotę uiszczył w chwili zawarcia umowy przed notariuszem.

B. P. (1) zawarł także umowę sprzedaży działek (...) z synem F. W. M.. Umowa ta została zawarta w formie pisemnej i opatrzona datą 4 września 1989 roku. Zgodnie z postanowieniami tej umowy W. M. sprzedaje B. P. (1) działki (...) za cenę 1.200.000 zł.

Dowód:

umowa sprzedaży, k. 74, 87, 88.

Przy zawarciu umowy B. P. (1) i F. M. uzgodnili, że udadzą się do notariusza celem zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, jednak F. M. poinformował wnioskodawcę, że wcześniej musi przeprowadzić przed sądem postępowanie spadkowe po zmarłej żonie, a z uwagi na konieczność poszukiwania jednego ze spadkobierców, mianowicie syna J. M. J. B. (1), sprawa ta się przedłuża.

Dowód:

przesłuchanie wnioskodawcy B. P. (1), k. 77.

Zarówno mieszkańcy K., jak i rodzina F. M. wiedzieli, że B. P. (1) kupił działki numer (...) i traktowali do jak właściciela nieruchomości. B. P. (1) po zakupie przedmiotowych działek przez około 10 lat samodzielnie je uprawiał, a następnie oddawał je w dzierżawę. Od około 10 lat działki te za zgodą wnioskodawcy uprawia zięć wnioskodawcy – J. B. (3). B. P. (1) uważał się za właściciela wskazanych działek, jednak wiedział, że formalnie właścicielem stanie się dopiero po zawarciu umowy w formie aktu notarialnego. Do 2013 roku wnioskodawca nie uiszczał podatku od nieruchomości.

Dowód:

zeznania świadka M. O., k. 76- 77,

przesłuchanie wnioskodawcy B. P. (1), k. 77,

przesłuchanie uczestnika T. M., k. 77- 78,

zeznania świadka J. W., k. 90- 91,

przesłuchanie uczestniczki R. M., k. 91,

przesłuchanie świadka J. B. (3), k. 137 -138.

F. M. nigdy nie wspominał rodzinie o zawarciu z B. P. (1) umowy w formie ustnej, a jedynie mówił o zawarciu umowy pisemnej.

Dowód:

przesłuchanie uczestnika T. M., k. 77-78,

przesłuchanie uczestnika A. M. (1), k. 78,

przesłuchanie uczestniczki R. M., k. 91.

W dniu 21 września 1979 roku nadano B. P. (1) tytuł kwalifikacyjny ogrodnika i warzywnika.

Dowód:

Świadcstwo, k. 43.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek był niezasadny i jako taki podlegał oddaleniu.

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony, zeznaniach świadków i dowodzie z przesłuchania uczestników postępowania. Przedłożone przez strony dowody z dokumentów tj. odpisy z

księgi wieczystej, wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, kserokopia postanowienia Sądu Rejonowego w Nysie, świadectwo o kwalifikacjach rolniczych, umowy sprzedaży, w zasadzie nie były kwestionowane w toku postępowania, wobec czego stały się podstawą ustaleń w sprawie. Sąd również oparł się na dowodach z dokumentów urzędowych w postaci odpisu aktu zgonu oraz aktu urodzenia, które to dokumenty zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone.

W następnej kolejności należy dokonać oceny zeznań przesłuchanych w sprawie świadków oraz uczestników postępowania. Wskazać należy, iż zarówno uczestnicy postępowania, jak i świadkowie zeznali zgodnie, że pomiędzy F. M., a wnioskodawcą doszło do zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży działek numer (...). Spór dotyczył jedynie kwestii kiedy doszło do zawarcia umowy sprzedaży oraz ustalenia, czy w roku 1980 w istocie została zawarta umowa ustna. Poza sporem pozostawała również okoliczność, iż mieszkańcy wsi uznawali B. P. (1) za właściciela wskazanych działek oraz iż użytkował on te działki od 1989 roku. Ponadto okolicznością bezsporną było również, iż rodzina F. M. wiedziała, że zawarł on z B. P. (1) w 1989 roku pisemną umowę sprzedaży. Spór dotyczył zaś kwestii użytkowania działek przed rokiem 1989, co miało być konsekwencją ich zakupu przez wnioskodawcę już w 1980 roku.

W toku postępowania wnioskodawca wskazywał, że pierwszą umowę kupna działek numer (...) zawarł z ich ówczesnym właścicielem F. M. już w roku 1980 i od tej chwili był posiadaczem samoistnym tych działek. W świetle zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego Sąd uznał te twierdzenia wnioskodawcy za nieprawdziwe. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zeznania złożone przez wnioskodawcę są niespójne. Podniósł on, że prawdopodobnie umowa ustna została zawarta już po śmierci A. M. (2), zaś jak zeznali uczestnicy A. M. (2) zmarła dopiero w 1987 roku. Nawet jeśli uznać, że wnioskodawca nie pamięta dobrze tej okoliczności, jego zeznania wykazują kolejne nieścisłości. Jak twierdził wnioskodawca po zawarciu umowy ustnej umówił się z F. M., by zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego, jednak okazało się to niemożliwe z uwagi na fakt, że F. M. przeprowadzał postępowania spadkowe po swojej żonie i zaszła konieczność poszukiwania jednego ze spadkobierców, co przedłużyło postępowanie. Jak wskazał uczestnik T. M. sprawa spadkowa po A. M. (2) toczyła się dopiero w 1991 roku, wobec tego na początku lat 80-tych F. M. nie mógł przeprowadzać postępowania spadkowego po żonie, gdyż wówczas ona jeszcze żyła, a w konsekwencji nie mógł podnieść tej okoliczności jako przeszkody do zawarcia umowy w odpowiedniej formie.

Zeznania wnioskodawcy układają się w logiczną całość, gdyby przyjąć, że mówi on o sytuacji po zawarciu umowy pisemnej z 1989 roku. Wówczas, jeśli kontrahenci ustalili, że zawrą umowę w formie aktu notarialnego, to w istocie F. M. mógł się zasiać koniecznością przeprowadzenia postępowania spadkowego, bowiem jego żona już od dwóch lat nie żyła (zmarła w 1987 roku). Co więcej wnioskodawca wskazał, że umowy pisemne zawarł, bo z uwagi na toczącą się sprawę spadkową nie mógł zawrzeć umowy przed notariuszem. Skoro umowa pisemna została zawarta w 1989 roku, zaś sprawa spadkowa toczyła się dopiero kilka lat później, bowiem w roku 1991, to nieprawdziwe są w tym świetle zeznania wnioskodawcy, gdyż w chwili zawarcia umowy pisemnej, jeszcze nie toczyło się postępowanie spadkowe.

Ponadto wnioskodawca wskazał, że kolejną umowę pisemną zawarł z W. M. po śmierci F. M., z kolei jak wynika z tych umów zostały opatrzone tą samą datą tj. 4 września 1989 roku, kiedy F. M. jeszcze żył. Zeznania wnioskodawcy nie są spójne również z zeznaniami J. W., a więc osoby w obecności której wnioskodawca miał zawrzeć ustną umowę kupna przedmiotowych działek. Świadek ten, wbrew twierdzeniom wnioskodawcy wskazał jednoznacznie, iż w chwili zawarcia umowy A. M. (2) jeszcze żyła. Nadto świadek nie był w stanie określić kiedy doszło do zawarcia umowy wskazując że było to w okolicach stanu wojennego jednak nie wskazał, kiedy stan wojenny był w Polsce wprowadzony. Ponadto, twierdzenia wnioskodawcy odnośnie zawarcia umowy ustnej w 1980 roku są również niespójne z dokumentem prywatnym w postaci umowy sprzedaży z dnia 4 września 1989 roku zawartej w formie pisemnej. Umowa zawarta z F. M. określa cenę sprzedaży działek, jednak nie zawiera żadnego zapisu, iż 9 lat wcześniej strony zawarły umowę ustną oraz iż wówczas została uiszczona w części cena. Ponadto w umowie wskazano że kupujący „daje przedpłatę”, zaś nic nie wskazano, iż część ceny została uiszczona wcześniej. Wątpliwości nasuwa także okoliczność, iż wnioskodawca zawarł również kolejną umowę mającą za przedmiot te same działki tym razem z W. M., wówczas nieuprawnionym do rozporządzania nieruchomością. Umowa została opatrzona taką samą datą, jak umowa zawarta z F. M. jednak w jej treści nie wskazano, że została uiszczona część ceny.

Wszystkie te nieścisłości podważają prawdziwość twierdzeń wnioskodawcy, iż w 1980 roku zawarł umowę kupna działek (...) od F. M.. Jak wskazano zeznania wnioskodawcy są niespójne, nielogiczne, a także niekoherentne z zeznaniami świadka J. W. oraz umowami zawartymi w formie pisemnej. Co więcej okoliczności tej nie potwierdzają uczestnicy postępowania, którzy nie kwestionowali, iż F. M. zawarł z wnioskodawcą umowę pisemną w 1989 roku, jednak wskazywali, iż nie słyszeli o zawarciu żadnej umowy ustnej. Uczestnicy zgodnie i jednomyślnie zeznali, że F. M. mówił wielokrotnie że przedmiotowe działki są własnością wnioskodawcy, gdyż zawarł z nim umowę, jednak zawsze mówił jedynie o umowie zawartej w formie pisemnej, nie wspominał zaś o zawarciu kilka lat wcześniej innej umowy- w formie ustnej. Wersji wnioskodawcy nie potwierdził także przesłuchany sprawie świadek M. O., (...). Zeznał oni, iż słyszał, że wnioskodawca kupił działki numer (...), wiedział, że jest ich właścicielem oraz, iż faktycznie władał przedmiotową nieruchomością, jednak nie wskazał on jednoznacznie, iż do zawarcia umowy doszło już w roku 1980. Świadek ten jedynie zeznał, że już w latach 80- tych słyszał, że wnioskodawca zakupił nieruchomość. Takie zeznania świadka nie wskazują zatem, iż w istocie doszło do zawarcia umowy już w roku 1980 i że od tej pory wnioskodawca władał przedmiotowymi działkami, a jedynie, iż doszło do tego w bliżej nieokreślonej dacie na przestrzeni lat 80- tych, co również może oznaczać, iż dopiero po zawarciu umowy w roku 1989 wnioskodawca wszedł w posiadanie nieruchomości.

Wersję wnioskodawcy potwierdził jedynie jego zięć, W. B.. Zeznał on że już od początku lat 80 –tych widział B. P. (1) jak użytkował działki (...). Zeznania świadka w ocenie sądu były niewiarygodne i stronicze. Należało wziąć pod uwagę, iż świadek, jako zięć wnioskodawcy oraz osoba obecnie użytkująca przedmiotowe działki był zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy na korzyść wnioskodawcy. W 1980 roku świadek miał zaledwie 5 lat, nie zamieszkiwał na stałe w K. a zatem nie mógł posiadać wiedzy na temat użytkowania, a także posiadania przez wnioskodawcę konkretnych działek. Nawet jeśli posiadałby taką wiedzę z pewnością jego zeznania nie byłyby tak kategoryczne. W szczególności wskazać należy, iż nawet świadek M. O., który był mieszkańcem K. oraz w latach 80- tych osobą pełnoletnią nie pamiętał dokładnie od kiedy wnioskodawca użytkował nieruchomość, a zatem uznać należało, iż tym bardziej tak kategorycznej wiedzy nie mogło nabyć dziecko, które jedynie okazjonalnie przebywało we wsi, a nawet nie znało wówczas wnioskodawcy i członków jego rodziny. Ponadto nie można wykluczyć, iż wnioskodawca na początku dzierżawił przedmiotowe działki od F. M., a dopiero w 1989 r. zdecydował się na ich zakup.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania uczestników postępowania, a to R. M., T. M., A. M. (1). Ich zeznania były spójne i logiczne. Znajdowały potwierdzenie w pozostałych dowodach w szczególności zeznaniach świadka M. O., a częściowo także wnioskodawcy. Uczestnicy szczerze zeznali, iż rzeczywiście F. M. zawarł w 1989 roku z B. P. (1) nieformalną, pisemną umowę sprzedaży dziełek numer (...) i (...) oraz iż po śmierci A. M. (2), tj. od lat 90- tych działki te użytkował wnioskodawca.

Podstawą prawną żądania wnioskodawcy jest art. 172 § 1 k.c. zgodnie z którym posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Z kolei stosownie do § 2 wskazanego przepisu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Na wstępie należy ustalić, czy zostały spełnione przesłanki zasiedzenia opisane w art. 172 k.c. Przesłankami tymi są posiadanie samoistne przedmiotowej nieruchomości i upływ określonego czasu.

Rozpatrując pierwszą przesłankę, mianowicie samoistności posiadania, należy zauważyć, że jej definicja znajduje się w art. 336 k.c., który stanowi, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel.

Jak się podnosi w doktrynie (Komentarz do art. 172 kodeksu cywilnego (Dz.U.64.16.93), [w:] E. Gniewek, Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze, 2001), stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze animus domini (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Praktycznie zaś wypada kierować się - przy ustalaniu charakteru posiadania - manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny.

Komentarz, t. I, Warszawa 1972, s. 770; J.St. Piątowski (w:) System..., s. 323; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 436). Według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza można oceniać zarówno corpus jak też animus possidendi.

Istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania. Współ z dalszym zachowaniem posiadacza, manifestowanym na zewnątrz, pozwala określać rodzaj posiadania. W szczególności można sądzić, że „objęcie we władanie na podstawie porozumienia stron, które w swej intencji zmierzało do przeniesienia własności, jednakże skutku tego nie osiągnięto z braku przesłanek wymaganych prawem (niezachowanie formy ad solemnitatem, braku zdolności do czynności prawnych itp.), świadczy z reguły o posiadaniu samoistnym” (zob. J. St. Piątowski (w:) System... , s. 323). Z drugiej strony, zawarcie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia itp., przesądza raczej o nabyciu posiadania zależnego. Źródłem nabycia posiadania może być również samodzielne („samowolne”) objęcie w posiadanie („zawłaszczenie”) cudzej nieruchomości. Tutaj szczególne znaczenie mają zewnętrzne znamiona zawłaszczenia i dalszego posiadania nieruchomości dla odkrycia „władania rzeczą jak właściciel” albo niewystarczającego posiadania zależnego. Zauważyć również należy, iż posiadacz zależny według swego zamiaru jednostronnie przekształcił władanie cudzą rzeczą w posiadanie samoistne. Bez wątplenia zmiana charakteru posiadania powinna manifestować się na zewnątrz poprzez skonkretyzowane zachowanie posiadacza (zob. J. St. Piątowski (w:) System..., s. 323-324; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 178-179; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 436). Jedynie widoczna zmiana zachowania posiadacza będzie miarodajna dla otoczenia (i sądu orzekającego).

Jak wykazało postępowanie dowodowe wnioskodawca w istocie był posiadaczem samoistnym działek numer (...). Okoliczność tą potwierdzili zarówno przesłuchani w sprawie świadkowie, jak i wszyscy uczestnicy postępowania. Zeznali oni zgodnie, że od lat 90-tych wnioskodawca użytkował działki, a w późniejszym okresie oddawał je w dzierżawę. Ponadto władał nimi jak właściciel i to z wyłączeniem innych osób. Co więcej, w opinii mieszkańców wsi wnioskodawca był właścicielem wskazanych działek, a za nieformalnego właściciela uważali go również uczestnicy postępowania, którzy jak wskazali podejmowali nawet rozmowy z wnioskodawcą, by formalnie przenieść na niego własność nieruchomości.

Na marginesie można jedynie wskazać, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem nie jest warunkiem koniecznym ani wystarczającym do uznania osoby władającej nieruchomością za posiadacza samoistnego tylko z tego względu, iż uiszcza on daniny publiczne od nieruchomości. W konsekwencji uznać należało, iż nawet niezapłacenie przez wiele lat przez wnioskodawcę podatków nie pozbawiło posiadania przez niego nieruchomości charakteru posiadania samoistnego. W ocenie Sądu wnioskodawca nie wykazał, że uiszczał podatek od nieruchomości, gdyż przedłożone przez niego dowody wpłaty nie wskazują, iż dotyczą działek numer (...).

Kolejną przesłanką zasiedzenia jest zgodnie z art. 172 k.c. upływ czasu. Przepis ten różnicuje długość okresu zasiedzenia od tego czy posiadacz samoistny wszedł w posiadanie nieruchomości w dobrej czy też w złej wierze. Wymagane dla zasiedzenia posiadanie samoistne musi trwać „nieprzerwanie” przez wymagany ustawą okres. Obowiązują przy tym wszelkie określone przepisami o posiadaniu reguły dotyczące ciągłości posiadania. Znajduje więc tu zastosowanie domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 zd. 1 k.c.). Zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny i orzecznictwa w dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Oczywiście, w przypadku zasiedzenia nieruchomości, chodzi o takie przeświadczenie w chwili uzyskania posiadania. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje bowiem również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (że uzyskując jej posiadanie nie nabyła własność).

Podzielić należy stanowisko Sądu Najwyższego, który wskazał, że nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienia własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., V CKN 219/00, LEX nr 52414). Z kolei w postanowieniu z dnia 26 września 2012 roku, sygn. akt III CSK 95/12 LEX nr 1231311 Sąd Najwyższy stwierdził, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości bez zachowania

formy aktu notarialnego może być uznana za samoistnego posiadacza w dobrej wierze jedynie wyjątkowo, gdy jej przeświadczenie o przysługiwaniu prawa własności jest poparte obiektywnymi okolicznościami. Sąd badając przymiot wiary samoistnego posiadacza jako przesłankę zasiedzenia winien dokonać w tej materii całościowej oceny, mając na uwadze także fakty, które podważają przeświadczenie posiadacza o przysługiwaniu mu prawa.

W ocenie Sądu wnioskodawca wszedł w posiadanie działek numer (...) w złej wierze, bowiem wiedział, że prawo własności nie przysługuje mu do chwili zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Wnioskodawca w toku postępowania potwierdził, iż chciał zawrzeć z F. M. umowę w formie aktu notarialnego, a zatem był świadomy tego, że umowa zawarta z zwykłej formie pisemnej nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Wobec tego, skoro wnioskodawca wszedł w posiadanie nieruchomości w złej wierze do zasiedzenia konieczne było wykazanie 30-letniego okresu samoistnego posiadania nieruchomości.

Jak wykazało postępowanie dowodowe wnioskodawca posiadał samoistnie działki numer (...) od chwili zawarcia umowy pisemnej z F. M., a zatem od dnia 4 września 1989 roku. W toku postępowania, jak już wskazano, wnioskodawca nie wykazał (choć zgodnie z art. 6 k.c. to na nim spoczywał ten obowiązek), iż w 1980 roku zawarł w formie ustnej umowę z F. M. oraz by już od tego momentu posiadał samoistnie nieruchomość. Wobec tego za datę początkową okresu zasiedzenia przyjąć należało dzień 4 września 1989 roku, a w konsekwencji uznać należało, że w chwili orzekania wnioskodawca był posiadaczem samoistnym wskazanych działek nieprzerwanie przez niecałe 25 lat.

Wobec powyższego, na skutek stwierdzenia braku wymaganego okresu posiadania samoistnego przez wnioskodawczynię, a więc nie spełnienia przesłanki z art. 172 § 1 i 2 k.c. wnioski należało oddalić.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia przepis art. 520 § 3 k.p.c., stosownie do którego jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Mając powyższe na względzie Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika A. M. (1) kwotę 1.200 zł obliczoną na podstawie § 6 punkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej ustanowionej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.