

Sygn. akt I Ns 127/19

POSTANOWIENIE

Dnia 23 czerwca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Brodnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Asesor sądowy Dawid Sztuwe

Protokolant: stażysta Agnieszka Majer

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2020 r. w Brodnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **A. G. (1)**

z udziałem **Gminy B.**

o stwierdzenie zasiedzenia

1. stwierdza, że A. G. (1), córka W. i I., nabyła przez zasiedzenie z dniem 2 października 2005 r. prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym K., stanowiącej część nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Brodnicy w V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW (...), tj. działkę o powierzchni 0,0828 ha o numerze ewidencyjnym (...), oznaczonej na mapie sporządzonej w ramach projektu podziału nieruchomości przez uprawnionego geodetę T. K. w dniu 10 stycznia 2020 r., który to projekt stanowi integralną część niniejszego postanowienia (k. 137-151),
2. zasądza od Gminy B. na rzecz A. G. (1) kwotę 6.317,00 zł (sześć tysięcy trzysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania,
3. nakazuje pobrać od Gminy B. na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Rejonowego w Brodnicy) kwotę 191,24 zł (sto dziewięćdziesiąt jeden złotych 24/100) tytułem zwrotu pozostałej części wydatków poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Brodnicy.

/Asesor sądowy/

Dawid Sztuwe

Sygn. akt. I Ns 127/19

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 26 kwietnia 2019 r. A. G. (1) wystąpiła z żądaniem stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości szczegółowo opisanej we wniosku. Wnioskodawczyni powołała się na fakt samoistnego i nieprzerwanego posiadania części działki nr (...) jej i jej poprzedników prawnych przez okres co najmniej 30 lat, co stanowi podstawę stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie. We wniosku wskazano również podstawy prawne żądania (**k. 2-3**).

Gmina B. wniosła o oddalenie wniosku, ponieważ w sprawie nie zaistniały przesłanki stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie, w tym wnioskodawczyni nie wykazała, iż była posiadaczem samoistnym. Dzierżawa części działki (...) odbywała się na wyraźną prośbę wnioskodawczyni. Nadto sporna część działki była w posiadaniu

wszystkich mieszkańców budynku wielorodzinnego. Na działce nie były prowadzone uprawy. Działka nie została również ogrodzona (**k. 54-55**).

Na dalszym etapie postępowania uczestnicy podtrzymali swoje stanowiska (**k. 102-102v, 174-174v**).

Sąd ustalił, co następuje:

Właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka (...) położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Brodnicy prowadzi KW (...) jest Gmina B.. Prawo własności przedmiotowej nieruchomości Gmina B. nabyła z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000 r., co zostało stwierdzone w prawomocnej decyzji Wojewody (...) z 25 stycznia 2001 r. Upřednio właścicielem przedmiotowej nieruchomości rolnej był Skarb Państwa.

Dowód:

- wydruk informacji z KW (...) - k. 34-42

- odpis decyzji z 25.01.2001 r. – k. 171-172

Na działce obecnie oznaczonej jako działka (...) pod koniec lat 60 XX wieku rozpoczęła się budowa remizy strażackiej. W tym czasie w jej sąsiedztwie stał budynek mieszkalny, w którym znajdowały się lokale zajmowane przez rodziny W., R. i G.. Wszystkie rodziny korzystały z działki położonej za nowo budowaną remizą strażacką. Była ona nazywana ogrodem. Uprawiano na niej ziemniaki i inne warzywa sezonowe, sadzone były również drzewa owocowe. Każda z rodzin korzystała z odrębnej części ogrodu, zwyczajowo podzielonym.

Budowa remizy zakończyła się około 1973 r. Od tego momentu tzw. ogród zaczęli użytkować wyłącznie J. G. i B. G. (1). Pozostałe rodziny nie sprzeciwiały się takiej zmianie. Na tle użytkowania ogrodu nie dochodziło do sporów sąsiedzkich, nie był to również przedmiot postępowań sądowych czy administracyjnych. Małżeństwo G. samodzielnie i z wyłączeniem innych osób zaczęło użytkować tzw. ogród. Nadal sadzili tam ziemniaki i uprawiali inne warzywa. Później działka została ogrodzona od strony lasu, aby zabezpieczyć zwierzęta gospodarskie przed oddaleniem. Działka był również ogrodzona siatką od strony pola należącego do rodziny M.. Ogrodzenie to zostało częściowe zdemontowane, aby M. M. (1) mógł wjechać do ogrodu w celu zaorania ziemi i koszenia trawy, co robił na życzenie małżeństwa G..

Jeszcze przed 2000 r. J. G. i B. G. (1) zrezygnowali z uprawy ziemniaków i innych warzyw w ogrodzie. Nadal jednak rosły tam facelie, które były wykorzystywane w pracy pszczelarskiej J. G.. Ogród był pielęgnowany, koszone trawę i miejsce to służyło do rekreacji. Po 2000 r. w ogrodzie postawiono bramki piłkarskie i syn A. G. (1) zapraszał kolegów na wspólne granie w piłkę. Bramki zostały zdemontowane 2008-2009 roku.

Działka nazywa ogrodem została oznaczona przez biegłego geodetę jako działka (...) (we wniosku wnioskodawczyni oznaczyła ją jako działka D).

Dowód:

- zeznania T. R. - k. 103v-104v

- zeznania B. G. - k. 110v-112

- zeznania J. Ż. - k. 112v-113v

- zeznania M. M. - k. 113v-115

- zeznania P. W. - k. 123v-124v

- zeznania A. G.- k. 125-126
- zdjęcia- k. 73-78, 98-101, 121-122
- opinia biegłego geodety- k. 137-151

Budynek remizy strażackiej kilka lat po zakończeniu budowy został ogrodzony. Pracownicy Gminy kosili trawę i zajmowali się tylko fragmentem działki (...) obejmującym remizę strażacką z ogrodzeniem. Budynek remizy znajduje się na działce oznaczonej przez biegłego geodetę jako działka (...) (we wniosku wnioskodawczyni oznaczyła ją jako działka B).

Dowód:

- zeznania T. R.- k. 103v-104v
- zeznania B. G.- k. 110v-112
- zeznania J. Ż.- k. 112v-113v
- zeznania M. M.- k. 113v-115
- zeznania P. W.- k. 123v-124v
- zeznania A. G.- k. 125-126
- zdjęcia- k. 73-78, 98-101, 121-122
- opinia biegłego geodety- k. 137-151

J. G. był pszczelarzem i na części działki nr (...) umieścił ule. Na tym fragmencie działki posadwione były również budynki gospodarcze. Pasięki zostały częściowo ogrodzone drewnianym płotem. W latach 80 i 90 B. G. (1) hodowała tam kury. Działka zajęta przez pasiekę była przedmiotem umów dzierżawy, które A. G. (1) zawierała z Gminą B.. Działka ta została oznaczona przez biegłego geodetę jako działka (...) (we wniosku wnioskodawczyni oznaczyła ją jako działka C).

Dowód:

- zeznania T. R.- k. 103v-104v
- zeznania B. G.- k. 110v-112
- zeznania J. Ż.- k. 112v-113v
- zeznania M. M.- k. 113v-115
- zeznania P. W.- k. 123v-124v
- zeznania A. G.- k. 125-126
- zdjęcia- k. 73-78, 98-101, 121-122
- opinia biegłego geodety- k. 137-151

Na podstawie umowy darowizny z 15 kwietnia 2004 r. A. G. (1) nabyła od teściów J. G. i B. G. (1) prawo własności lokalu mieszkalnego

w budynku mieszkalnym w K. położonym na działce (...) z którym to prawem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości wynosząc (...). J. G. i B. G. (1) przekazali również A. G. (1) posiadanie tzw. ogrodu.

Dowód:

- kserokopia umowy darowizny z 15.04.2004 r.- k. 4-6
- wydruk informacji z KW (...)- k. 11-21
- wydruk informacji z KW (...)- k. 22-33
- zeznania A. G.- k. 125-126
- zeznania A. G.- k. 125-126
- zeznania A. G.- k. 125-126
- zeznania A. G.- k. 125-126
- zeznania B. G.- k. 110v-112

W 2004 r. A. G. (1) zwróciła się do Wójta Gminy B. o sprzedaż działki położonej w K. opisanej jako położonej z remizą strażacką. Prośbę A. G. (1) motywowała chęcią rozbudowy pasieki. W odpowiedzi Gmina B. odmówiła sprzedaży części działki nr (...) i wyraziła wolę zawarcia umowy dzierżawy.

Dowód:

- pismo z 13.04.2004 r.- k. 68
- pismo z 22.04.2004 r.- k. 69
- zeznania P. W.- k. 123v-124v

Na podstawie umowy z 1 września 2005 r. Gmina B. wydzierżawiła A. G. (1) nieruchomość rolną o powierzchni 0,08 ha oznaczoną jaką część działki nr (...) na okres 3 lat. Umowa dzierżawy była systematycznie przedłużana. Ostatnią umowę zawarto 1 września 2017 r.

Dowód:

- umowy dzierżawy z 01.09.2005 r. i 01.09.2017 r.- k. 8-9
- wniosek o dalszą dzierżawę- k. 61
- umowa dzierżawy z 01.09.2014 r.- k. 62
- umowa dzierżawy z 01.09.2011 r. -k. 64
- umowa dzierżawy z 01.09.2008 r. -k. 66
- zeznania P. W.- k. 123v-124v

Pismem z 18 lipca 2011 r. A. G. (1) wystąpiła do Wójta Gminy B. o przedłużenie dzierżawy części działki (...) lub jej sprzedaż.

Dowód:

- pismo z 18.07.2011 r.- k. 65

W dniu 7 sierpnia 2014 r. A. G. (1) zwróciła się do Wójta Gminy B.
z wnioskiem o rozważenie możliwości sprzedaży części działki objętej umową dzierżawy.

Dowód:

- wniosek z 07.08.2014 r. – k. 63

Pismem z 22 marca 2019 r. A. G. (1) wystąpiła o wydzierżawienie całości gruntu częściowo zabudowanego oznaczonego numerem działki (...). W piśmie wskazano, że takie wystąpienie jest związaniem z odmową sprzedaży części działki (...), tj. objętej umową dzierżawy z 01.09.2005 r. i nast. oraz przeznaczeniem całej działki (...) na sprzedaż w drodze przetargu publicznego.

Dowód:

- pismo z 22.03.2019 r. -k. 59

Pismem z 4 kwietnia 2019 r. Gmina B. poinformowała A. G. (1), że jej wniosek o wydzierżawienie pozostałej części działki nr (...) został rozpatrzony negatywnie
z uwagi na planowane przez Gminę zbycie całej działki w drodze przetargu.

Dowód:

- pismo z 04.04.2019 r.- k. 7

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie został ustalony w oparciu o dokumenty, których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu oraz uczestników. Dowód z tych dokumentów został przeprowadzony na podstawie art. 243² kpc. Opinia biegłego geodety nie była kwestionowana przez uczestników.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków zawnioskowanych przez wnioskodawcę i uczestnika. Wypowiedzi świadków były spontaniczne, ale zachowywały spójność. Trudno było z kolei wymagać, aby świadkowie w sposób prawidłowy czytali mapy geodezyjne. Nadto treść zeznań oraz sposób ich formułowania nie wskazywał, że którykolwiek ze świadków świadczył intencjonalnie i bezrefleksyjnie na korzyść wnioskodawcy czy uczestnika. Świadkowie zeznawali według swojej najlepszej wiedzy, ale trudno było wymagać, aby pamiętali w szczegółach co działo się na spornej działce w okresie ostatnich 40 lat. Pojawiające się nieścisłości w ich zeznaniach stanowiły okoliczność wskazującą, że ci świadkowie byli wiarygodni, tj. nie uzgodnili między sobą treści zeznań. Wskazywali również szczerze, że co do pewnych okoliczności nie mają wiedzy.

Podobnie należało ocenić zeznania wnioskodawczynie, która oczywiście miała interes, aby przedstawiać okoliczności faktyczne w sposób najbardziej korzystny dla siebie. Niemniej jej zeznania korespondowały z wypowiedziami pozostałych świadków i znajdowały potwierdzenie w dowodach z dokumentów. Wnioskodawczynie odpowiadała na pytania Sądu w sposób pełny i nie unikała odpowiedzi na pytania, które zmierzały do zakwestionowania jej twierdzeń. Wnioskodawczynie czerpała wiedzę zarówno od swoich bliskich, ale przede wszystkim z własnych doświadczeń, ponieważ przebywała ona już na spornej nieruchomości od 1984 r. A. G. (1) wyjaśniała także przekonująco kwestie dotyczące zakupu/dzierżawy działki (...), co było przedmiotem wielokrotnego kontaktu z Gminą. Okoliczność ta będzie jeszcze omawiana w dalszej części uzasadnienia.

Przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie uregulowane są w art. 172 kc. Ogólne zasady nabywania własności w drodze zasiedzenia były jasne dla uczestników postępowania, ponieważ byli oni reprezentowani przez zawodowych pełnomocników. Sąd wskazuje jedynie, że zasiedzenie jest

pierwotnym sposobem nabycia własności rzeczy przez upływ czasu. Dla przyjęcia, iż skutek w postaci zasiedzenia nastąpił, koniecznym jest stwierdzenie ziszczenia się dwóch kumulatywnych przesłanek, a mianowicie posiadania oraz upływu przewidzianego w ustawie terminu. Przy czym posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć samoistny oraz nieprzerwany charakter.

W sprawie ustalono niewątpliwie, że sporna nieruchomości do 1 lipca 2000 była własnością Skarbu Państwa. Sąd miał zatem uwadze, że na podstawie ustawy z 28 lipca

1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) z dniem 1 października 1990 r. uchylono art. 177 k.c. Tym samym, dopuszczona została możliwość zasiadywania nieruchomości Skarbu Państwa. W art. 10 ww. ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. ustawodawca unormował zasady obliczania terminów koniecznych do zasiedzenia takich nieruchomości Skarbu Państwa, które w okresie obowiązywania zakazu zasiadywania pozostawały w posiadaniu samoistnym osób innych niż właściciel. Stosownie do tego artykułu, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie, przy czym termin ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Jednocześnie ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. przywróciła trzydziestoletni termin do zasiedzenia nieruchomości dla posiadaczy w złej wierze, którego bieg rozpoczął się w dniu 1 października 1990 r. Możliwość skrócenia tego terminu o połowę na podstawie art. 10 przywołanej ustawy, powoduje, że wnioskodawca przy przyjęciu istnienia po jego stronie złej wiary, mógłby nabyć własność przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia najwcześniej w dniu 2 października 2005 r. (15 lat licząc od dnia 1 października 1990 r.).

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest zaś ten, kto włada nią jak właściciel (art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). Posiadanie samoistne rozumiane jest jako stan faktyczny składający się z dwóch występujących łącznie elementów: faktu władania rzeczą (corpus) i woli wykonywania tego władztwa dla siebie (animus rem sibi habendi).

Pierwszy z tych elementów występuje, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy, w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Nie jest przy tym wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczająca jest bowiem sama możliwość korzystania z rzeczy. O możliwości korzystania z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet rzecz zniszczyć. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy jest najszerszy przy posiadaniu samoistnym, odpowiada ono wówczas treści prawa własności. Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako własną.

W sprawie ustalono, że z chwilą rozpoczęcia budowy remizy strażackiej zaczął zmieniać się zakres faktycznego władztwa nad działką (...), albowiem wcześniej teren ten był zwyczajowo podzielony na rodziny zamieszkujące tzw. domu gminnym. Budowa remizy w sposób naturalny wyłączyła część gruntu od użytkowania, ale dopiero z chwilą jej zakończenia, J. G. i B. G. (1) objęli faktyczne władztwo nad pozostałą częścią działki (...). Pozostałe rodziny zrezygnowały z uprawy ziemniaków i innych warzyw sezonowych. Stało się to w sposób naturalny i nie był to przedmiot sporów sąsiedzkich. Podkreślała to przede wszystkim świadek T. R. (2), która jednoznacznie zeznała, iż rodzina G. zaczęła sama i z wyłączeniem innych osób użytkować tzw. ogród.

Świadkowie nie byli zgodni, kiedy ostatecznie zakończyła się budowa remizy, ale nastąpiło to na pewno w 1973 r. Okoliczność tą potwierdził świadek P. W. (2), który w tym zakresie oparł się na informacjach uzyskanych z geoportalu. Zatem co najmniej od 1973 r. rodzina G. objęła działkę (...) w samodzielne posiadanie.

Sposób gospodarowania działką (...) zmieniał się w czasie. Budynek remizy został ogrodzony w latach 80, co ostatecznie potwierdziło jego odrębność od pozostałej części działki (...). Na części działki powstały budynki gospodarcze i pozostawiono pasiekę. Ten fragment działki był potem przedmiotem umowy dzierżawy. Natomiast pozostała część działki pozostała tzw. ogrodem, gdzie rodzina G. kontynuowała uprawę ziemniaków. Działka została także ogrodzona siatką od strony lasu i pola należącego do rodziny M.. Część tego ogrodzenia została jednak

zdemontowana, ponieważ umożliwiała to wjazd do ogrodu ciągnikiem w celu prowadzenia prac gospodarskich, tj. oranie pola, koszenie trawy.

Należy zatem z całą mocą podkreślić, iż J. G. i B. G. (1) korzystali z tzw. ogrodu w sposób ciągły, z wyłączeniem innych osób. Sposób zagospodarowania i „intensywność” korzystania z tego gruntu zmieniał się w czasie. Zrezygnowano z uprawy ziemniaków, ale jednocześnie rosły tam facelie, które wykorzystywano w prowadzeniu pasieki. Ogród był po prostu traktowany przez J. i B. G. jako ich własność. Byli oni zatem posiadaczami samoistnymi. Trzeba tutaj podkreślić, że osoby mogące potencjalnie działać w imieniu właściciela nigdy nie kwestionowali takiego stanu rzeczy. Świadkowie zgodnie zeznawali, że pracownicy Gminy nie żądali uregulowania sposobu korzystania z działki. Nie wykonywali oni żadnych prac gospodarskich. Koszenie trawy odbywało się tylko na części gruntu, gdzie stoi remiza strażacka.

Z przepisu art. 176 kc wynika możliwość doliczenia przez posiadacza czasu posiadania jego poprzednika w sytuacji, gdy w czasie biegu terminu zasiedzenia posiadanie przeszło z jednej osoby na drugą. Może do tego dojść na skutek przeniesienia posiadania (art. 348-351 k.c.) albo w drodze dziedziczenia. Następstwo w posiadaniu ze skutkami określonymi w komentowanym przepisie umożliwia zachowanie ciągłości posiadania. Każdy kolejny posiadacz rzeczy wstępuje bowiem w posiadanie swojego poprzednika.

Z chwilą zawarcia umowy darowizny między A. G. (1) i jej teściami, A. G. (1) stała się właścicielką lokalu mieszkalnego należącego wcześniej do jej teściów. Niemniej od 15 kwietnia 2004 r. A. G. (1) weszła w także w posiadanie spornej działki. Z ustaleń Sądu i w oparciu o twierdzenia wnioskodawczyni oraz B. G. (1) wynikało, że to A. G. (1) od tego momentu stała się jedynym „gospodarzem”. Mówiąc inaczej uzyskała ona władztwo i formalne prawo do zarządzania nieruchomościami należącymi wcześniej do jej teściów. Oznaczało to, iż weszła również w posiadanie tzw. ogrodu (art. 348 kc). Zresztą już wcześniej korzystała ona z ogrodu dla własnych celów, tj. boisko czy parking dla samochodów. Po 2005 r. A. G. (1) nadal korzystała z tzw. ogrodu i stanowił on integralną część jej nieruchomości. Fakt, że na spornej działce nie wykonywano już szczególnych prac gospodarskich nie świadczył, iż wnioskodawczyni nie traktowała tej części działki jak swoją własność. Zresztą pełnoprawni właściciele nierzadko z różnych przyczyn przestają dbać o swoją własność. Wnioskodawczyni wskazała, że czuje po prostu sentymentalną więź ze sporną działką. Przedkładając tego rodzaju uczucie na język prawny można powiedzieć, że wnioskodawczyni czuła i czuje się jej właścicielką.

Gmina B. podniosła, że w sprawie nie mieliśmy do czynienia z samoistnym posiadaniem. Dowody zaoferowane przez Gminę nie potwierdziły jej twierdzeń. Należy pamiętać, że zgodnie z art. 339 kc domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie wada, jest posiadaczem samoistnym. Gmina B. nie kwestionowała faktycznego władztwa wnioskodawczyni i jej poprzedników prawnych. Równocześnie nie obaliła domniemania z art. 339 kc.

W tym miejscu należy odnieść się do kwestii dzierżawy części działki (...), która to część była wykorzystywana na pasiekę. W ocenie Sądu okoliczność ta nie wykluczała, iż pozostała część działki pozostawała w samoistnym posiadaniu J. G. i B. G. (1) i później A. G. (1). Zresztą okoliczność ta pozostaje zupełnie bez znaczenia, jeżeli przyjęto, iż 30-letni termin zasiedzenia upłynął z dniem 1 października 2005 r. Niemniej z korespondencji między Gminą i A. G. (1) wynikało, iż przedmiotem negocjacji pozostawała tylko część działki (...), tj. zajęta pod pasiekę. Umowa dzierżawy nie obejmowała tzw. ogrodu. Wynikało to również z zeznań świadka P. W. (2), ale przede wszystkim literalnego brzmienia samych umów dzierżawy.

Uczestnik- będąc reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika- nie wyartykułował w trakcie postępowania wyraźnego zarzutu dotyczącego powyższej okoliczności. Można jednak przyjąć, że Gmina uznała, iż jeżeli A. G. (1) wystąpiła do Gminy z propozycją zakupu działki to rzecz jasna nie uważała się za posiadaczka samoistnego. Chronologia i treść pism składanych do Gminy w 2004 r. przeczy jednak takiej tezie. Pismem z 13 kwietnia 2004 r. (k. 70) wnioskodawczyni zwróciła się o kupno działki „umiejscowionej za remizą strażacką”. Działka ta mogła zatem obejmować zarówno teren zajęty pod pasiekę, ale również tzw. ogród. Niemniej Gmina w odpowiedzi z 22 kwietnia 2004 r. (k. 69) pisze już tylko o części działki (...) i proponuje zawarcie umowy dzierżawy. A. G. (1) zwróciła się pismem

z 4 maja 2004 r. (k. 68) o wydzierżawienie działki, czego rezultatem było zawarcie umowy z 1 września 2005 r. (k. 67). Umowa z 1 września 2005 r. dotyczyły tylko części działki (...) i to części, która nie jest objęta wnioskiem o zasiedzenie. Nie ma zatem podstaw do uznania, iż A. G. (1) nie była posiadaczem samoistnym spornej działki. Zresztą wnioskodawczyni wyjaśniała logicznie, iż w korespondencji z Gminą posługiwała się numerem działki (...), ponieważ ten numer był używany również przez Gminę i celem jej działań było uregulowanie wyłącznie kwestii korzystania z działki zajętej pod pasiekę. W orzecznictwie przyjmuje się zresztą, że samoistny posiadacz w złej wierze nie pozbawia swojego posiadania przymiotu samoistności, zwracając się do właściciela z ofertą nabycia własności w drodze umowy (Zob. postanowienie SN z 28.4.1999 r., I CKN 430/98).

Reasumując powyższe rozważania Sąd doszedł do przekonania, że wniosek zasługiwał na uwzględnienie. Część działki (...) była w posiadaniu samoistnym rodziny G. co najmniej od 1973 r. i taki charakter posiadania występował do 1 października 2005 r. i utrzymuje się obecnie. Kwestia złej wiary wnioskodawcy i terminu koniecznego do stwierdzenia zasiedzenia nie budziła wątpliwości, stąd Sąd stwierdził, iż A. G. (1) nabyła przez zasiedzenie z dniem 2 października 2005 r. prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym K., stanowiącej część nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Brodnicy w V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW (...), tj. działkę o powierzchni 0,0828 ha o numerze ewidencyjnym (...), oznaczonej na mapie sporządzonej w ramach projektu podziału nieruchomości przez uprawnionego geodetę T. K. w dniu 10 stycznia 2020 r., który to projekt uczyniono integralną część postanowienia, o czym orzeczono w punkcie 1 (pierwszym) sentencji.

W końcowej części rozważań należy odnieść się także do twierdzenia sformułowanego przez pełnomocnika Gminy tuż przed zamknięciem rozprawy, tj. w głosach końcowych stron. Nie był on wcześniej podnoszony, nie stanowił też formalnego wniosku. Pełnomocnik wskazał bowiem, że uczestnikiem postępowania winien być również Skarb Państwa. Nie wyjaśnił jednak szczegółowo jakie okoliczności faktyczne i prawne miały o tym decydować. Oczywiście sporna działka była wcześniej własnością Skarbu Państwa, ale własność ta przeszła na Gminę z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000 r., tj. w okresie biegu zasiedzenia.

W ocenie Sądu Gmina przejęła własność spornej działki z „całym dobrodziejstwem inwentarza”, a więc zarówno korzyści i ciężary oraz wszelkie skutki działań czy zaniechań poprzedniego właściciela. Zresztą identyczny przypadek zachodzi np. przy dziedziczeniu. Oznaczało to, iż Gmina ponosiła negatywne skutki zaniechań, w tym związanych z nieprzerwaniem biegu zasiedzenia. Z kolei postępowanie o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie toczy się przede wszystkim z udziałem aktualnego właściciela nieruchomości, którym niewątpliwie, co wynikało z księgi wieczystej, była Gmina B.. Wezwanie Skarbu Państwa do udziału w sprawie można było jedynie rozważać w sytuacji, gdy upływ terminu zasiedzenia przypadałby przed 1 lipca 2000 r. Taki stan rzeczy nie miał jednak miejsca w niniejszej sprawie. Jak się wydaje wykluczone są również jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze Gminy względem Skarbu Państwa, albowiem nabycia nieruchomości przez Gminę miało charakter nieodpłatny i nastąpiło z mocy prawa.

O kosztach postępowania Sąd postanowił na podstawie art. 520 § 2 kpc, albowiem w sprawie interesy uczestników były sprzeczne, co pozwala na odstępnie od ogólnej zasady ponoszenia kosztów postępowaniu w postępowaniu nieprocesowym (art. 520 § 1 kpc).

Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone postanowieniem z dnia 26 lipca 2012 r. w sprawie II CZ 86/12, że stworzenie katalogu spraw, w których interesy uczestników są sprzeczne nie jest możliwe, nie powinno jednak budzić stwierdzenie, że w postępowaniu nieprocesowym są rozpoznawane sprawy, w których interesy uczestników zazwyczaj są sprzeczne oraz że do tej kategorii zaliczają się sprawy o stwierdzenie nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie. Sprzeczność co do wyniku sprawy oczekiwanej przez wnioskodawcę i uczestnika postępowania jest wyraźna.

Na koszty postępowania po stronie wnioskodawcy składały się następujące kwoty:

- 2.000,00 zł (opłata od wniosku),

- 1800,00 zł (wynagrodzenie pełnomocnika- § 2 pkt 5 w zw. z §5 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych)

- 17,00 zł (opłata skarbową od pełnomocnictwa)

- 2.500,00 zł (wykorzystana zaliczka na wynagrodzenie biegłego geodety)

Sąd zasądził zatem od Gminy B. na rzecz A. G. (1) kwotę 6.317,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

O ściągnięciu od Gminy B. na rzecz Skarbu Państwa kwoty 191,24 zł tytułem zwrotu części wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 uksc w zw. z art. 520 § 2 kpc.

Asesor sądowy/

Dawid Sztuwe

ZARZĄDZENIE

1. odnotować odwołanie pełnomocnictwa dla r. pr. M. B.,
2. odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć Gminie B.,
3. akta z apelacją lub za 21 dni

B., 3 lipca 2020 r.

Asesor sądowy

Dawid Sztuwe