

**Sygn. akt I Ns 364/17**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 12 kwietnia 2019 r.**

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2019 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku R. D. i M. D.

z udziałem Skarbu Państwa – (...)C.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

I stwierdzić, że R. D. i M. D. na zasadach ustawowej współwłasności małżeńskiej nabyli z dniem 1 października 2014 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), jednostka ewidencyjna (...)\_2 gm. C., obręb (...)\_2. (...) C. składającej się z dwóch działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...) o powierzchni 0,0587 ha i (...) o powierzchni 0,0148 ha, na mapie sporządzonej przez biegłą D. S. wpisanej do (...) Ośrodka (...) w C. w dniu 10 września 2018 r. po numerem p. (...).2018. (...), stanowiącej integralną część orzeczenia;

II w pozostałym zakresie wniosek oddalić;

III nakazać ściągnąć solidarnie od wnioskodawców R. D. i M. D. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Ciechanowie) kwotę 2915,66 zł (dwa tysiące dziewięćset piętnaście złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu sum budżetowych;

IV pozostawić wnioskodawców i uczestnika przy kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

**Sygn. akt I Ns 364/17**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy małżonkowie M. D. i R. D., reprezentowani przez adwokata E. G. (1), we wniosku z dnia 19 października 2017 r. wnosili o stwierdzenie, że małżonkowie M. D. i R. D. nabyli przez zasiedzenie, na zasadach ustawowej współwłasności małżeńskiej, nieruchomość gruntową o powierzchni około 2500 m<sup>2</sup> stanowiącej własność Skarbu Państwa – Lasów Państwowych, położoną w C., będącej częścią działki oznaczoną numerem ewidencyjnym (...). Po sporządzeniu opinii przez biegłego geodetę, pismem procesowym z dnia 29 stycznia 2019 r., wnioskodawcy sprecyzowali wniosek w ten sposób, że wnosili o stwierdzenie własności w drodze zasiedzenia wskazanej na planie przez geodetę: działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,0587 ha i działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,0148 ha, dla których w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie jest urządzona księga wieczysta (...).

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy wskazali, że w dniu 8 stycznia 2004 r. poprzedniczka prawna wnioskodawców Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w C., na podstawie umowy przeniesienia własności sporządzonej w formie

aktu notarialnego nr 97/2004 przeniosła własność zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w C. składającej się z działek oznaczonych nr (...) na rzecz małżonków M. D. i R. D. do ich majątku wspólnego, na zasadach ustawowej wspólności majątkowej. Ponadto wnioskodawcy w dniu 24 marca 2005 r. na zasadach ustawowej wspólności majątkowej nabyli od Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w C. w likwidacji zabudowaną działkę rolną o numerze ewidencyjnym (...), która wraz z wcześniej nabytymi działkami stanowiła gospodarczą całość. Na działkach oznaczonych numerami (...) oraz części 3223/3 Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w C. wybudowała w latach 1980-1983 budynki produkcyjne i gospodarcze dla rolnictwa, które tymi aktami notarialnymi zostały nabyte przez wnioskodawców. Budynki te częściowo są usytuowane na działce stanowiącej własność Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe” Nadleśnictwo C.. Dokonując zabudowy części działki stanowiącej własność Skarbu Państwa, Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna weszła w ich posiadanie samoistne, a następnie posiadane przez siebie grunty przekazała wnioskodawcom sprzedając im zabudowania posadowione na tym zajęтым gruncie. Z zajętego pod budynki gruntu użytkownicy nie opłacali czynszu dzierżawnego, pozostając w przekonaniu, że teren zajmowany przez nich stanowi ich własność na podstawie zawartych aktów notarialnych przeniesienia własności działek oznaczonych nr (...). Ponieważ działki: oznaczone numerem (...) o powierzchni 0,0587 ha i oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,0148 ha stanowią jedność gospodarczą z kupionymi przez wnioskodawców notarialnie działkami (...), wystąpili oni o stwierdzenie własności ich w drodze zasiedzenia na ich rzecz.

Uczestnik Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe” Nadleśnictwo C., reprezentowane przez radcę prawnego J. S., wniosło o oddalenie wniosku oraz zasądzenie kosztów procesu według złożonego spisu kosztów.

Uczestnik wyjaśnił, że na podstawie umów sporządzonych w formie aktu notarialnego Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w C. przeniosła własność należących do niej działek oznaczonych nr (...) wraz ze znajdującymi się na tym gruncie budynkami. Uczestnik przyznał, że częściowo budynki zostały wzniesione na gruncie Skarbu Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe” Nadleśnictwo C.. Jednakże wnioskodawcy wchodząc w posiadanie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa pozostawał w złej wierze i nie upłynął 30 letni okres pozwalający posiadaczowi na nabycie własności zajętego gruntu.

#### ***Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Umową notarialną sporządzoną w dniu 8 stycznia 2004 r. nr (...) Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w C. przeniosła własność, na małżonków M. D. i R. D. do ich majątku wspólnego na zasadach ustawowej wspólności majątkowej, nieruchomości oznaczone nr:

- 45/1 o powierzchni 0,7153 ha, dla której jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie księga wieczysta KW (...),

- 20/6 o powierzchni 7,3291 ha, dla której jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie księga wieczysta KW (...),

- 37/3 o powierzchni 35,7756 ha, dla której jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie księga wieczysta KW (...)

(dowód: kserokopia aktu notarialnego k. 19-26 akt).

Umową notarialną sporządzoną w dniu 24 marca 2005 r. nr (...) likwidator Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w C. sprzedał małżonkom M. D. i R. D. do ich majątku wspólnego na zasadach ustawowej wspólności majątkowej, nieruchomość zabudowaną oznaczoną nr: 45/3 o powierzchni 1,9620 ha (dowód: kserokopia aktu notarialnego k. 13-18 akt).

Na działce oznaczonej numerem (...) zlokalizowane są trzy budynki gospodarcze o numerach ewidencyjnych (...)g, 206g, i 207g – rok budowy 1983. Na działce oznaczonej numerem (...) zlokalizowane są dwa budynki gospodarcze o numerach ewidencyjnych (...)g, 211g – rok budowy 1983 (dowód: arkusz budynków (...) akt).

Po działce oznaczonej numerem (...) poprowadzone jest przyłącze wodne łączące dwa budynki gospodarcze oznaczone numerami ewidencyjnymi (...)g i 211g (dowód: opinia biegłego geodety D. S. k. 237-248 akt).

Działka gruntu oznaczona numerem (...) o powierzchni 1,1455 ha stanowi grunt zalesiony i jest własnością Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego „Lasy Państwowe” Nadleśnictwo C.. Południową krawędzią graniczy z zabudowaną nieruchomością rolną będącą w posiadaniu wnioskodawców (dowód: odpis księgi wieczystej k. 33-37 akt, opinia biegłego geodety D. S. k. 237-248 akt).

Przebieg granic pomiędzy działkami oznaczonymi nr (...) został wyznaczony w latach 80 ubiegłego wieku po punktach granicznych nr: 554-555-556 i do chwili obecnej nie uległ zmianie. Ze szkicu i mapy sporządzonego wówczas operatu wynikało, że już wówczas punkt graniczny nr 555 położony był w budynku gospodarczym, a granice cięły budynki. W takim wyznaczaniu granic wzięli udział przedstawiciele Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w C. oraz w imieniu Nadleśnictwa leśniczy J. P.. Bieg konturu działki będącej w posiadaniu wnioskodawców po działce oznaczonej numerem (...) przedstawia się następująco:

- linia konturu siedliska wnioskodawców wychodzi z punktu nr 554 zlokalizowanego po zachodniej krawędzi ściany oporowej silosu i wzdłuż tej ściany dochodzi do punktu 2727,

- od punktu nr (...) poprzez punkty 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733 aż do punktu 2734 kontur siedliska oznacza rząd starych skorodowanych słupków stalowych i zawieszonych na nich poprzecznych przęsłach betonowych. Po stronie południowej przęsła betonowego, w odległości około 15 cm biegnie drugi rząd słupków stalowych, na których zawieszona jest siatka druciana. Za punktem 2734 ogrodzenie biegnie linią falistą w kierunku północnym, dalej zmienia się w kołki drewniane z drutem kolczastym i wzdłuż granicy po działce nr (...) w kierunku punktu 556, w którym jest osadzony graniczny punkt plastikowy.

Po północnej i zachodniej od linii łamanej opisanej punktami: 554- (...) - (...) - (...) - 2730- (...) - (...) - (...) - (...) - 556 teren jest zalesiony, natomiast w kierunku na południe od tej linii łamanej teren jest włączony w siedlisko wnioskodawców, na którym zlokalizowane są fragmenty budynków gospodarczych, chodniki, ogrodzenia płyty betonowe i silosy, trawniki. Średnia szerokość pasa gruntu włączona z działki nr (...) w siedlisko wnioskodawcy wynosi około 7,5 m. Linia podziału działki (...) jest poprowadzona po konturze siedliska wyrażonym słupkami stalowymi z zawieszonymi przęsłami betonowymi. Dla potrzeb zasiedzenia została wydzielona działka nr (...) o powierzchni 587 m<sup>2</sup> w obszarze punktów 554-2727- (...) - (...) - 2730- (...) - (...) - 554. Działka ta stanowi jedność gospodarczą z przyległą do niej działką nr (...). Na obszarze tym znajdują: się silos, chodniki betonowe, teren pokryty trawą oraz 49 m<sup>2</sup> budynku (...)g. Dla potrzeb zasiedzenia została wydzielona działka nr (...) o powierzchni 148 m<sup>2</sup> w obszarze punktów 1521-2731- (...) - (...) - (...) - 555- (...). Działka ta stanowi jedność gospodarczą z przyległą do niej działką nr (...). Na obszarze tym znajdują: się chodniki betonowe, płyta betonowa, teren pokryty trawą oraz 26 m<sup>2</sup> budynku (...)g. (dowód: opinia biegłego geodety D. S. k. 237-248 akt, fotografie k. 47-62 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w niniejszej sprawie, zeznań świadków: S. S. k. 72 akt, J. P. k. 73-74 akt, J. K. k. 337-338 akt i stron: M. D. k. 63-64, 268 akt, R. D. k. 64-65 akt, opinii biegłego geodety D. S. k. 237-248 akt.

Sąd uwzględnił dołączone dokumenty, ich prawdziwość nie była kwestionowana ani nie budzi wątpliwości. Zgromadzone w sprawie dokumenty rzeczywiście były sporządzone, a w ich treść nie ingerowano, nie były przerabiane.

Strony zgodnie przyznały, iż przedłożone w sprawie dokumenty odzwierciedlają stan faktyczny i prawny nieruchomości. Bezspornym była okoliczność, że działki oznaczone numerem (...) przylegają bezpośrednio do działki leśnej Skarbu Państwa oznaczonej nr (...).

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków i wnioskodawców, iż w latach 80 ubiegłego wieku został wydzielony teren pod zabudowę na potrzeby Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w C.. Po kupieniu przez wnioskodawców od Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w C. działek oznaczonych nr (...) sposób i zakres użytkowania nie uległ żaden zmianie. Wnioskodawcy pozostawali w uzasadnionym przekonaniu, że są uprawnieni do władania również częścią działki (...) jak właściciele, skoro zostali przez poprzednika prawnego wprowadzeni w posiadanie tych gruntów. Wyznaczona w latach 80 granica nie ulegała żadnym zmianom. Budowa budynków zakończyła się w 1983 r. co wynika z arkusza budynków. Przebieg granicy i okres budowy budynków potwierdzili świadkowie. Ponadto wygląd działek wskazuje na utrwalony sposób korzystania z nich, przy czym wyraźny jest widoczny odmienny charakter tych działek. Po północnej i zachodniej stronie od linii łamanej opisanej punktami: 554- (...) - (...) - (...) - 2730- (...) - (...) - (...) - (...) - 556 teren jest zalesiony, natomiast w kierunku na południe od tej linii łamanej teren jest włączony w siedlisko wnioskodawców, na którym zlokalizowane są fragmenty budynków gospodarczych, chodniki, ogrodzenia, płyty betonowe i silosy, trawniki. Średnia szerokość pasa gruntu włączona z działki nr (...) w siedlisko wnioskodawców wynosi około 7,5 m. Szczegółowy opis przebiegu granicy wskazała biegła geodeta D. S.. Sąd w całości uwzględnił opinię biegłego, jest ona rzetelna, wywody logicznie uzasadnione i żadna ze stron opinii nie kwestionowała.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przedmiotem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia w niniejszej sprawie jest działka, która stanowiła i w dalszym ciągu pozostaje własnością Skarbu Państwa.

Od 1 stycznia 1965 r. art. 177 k.c. wykluczył w ogóle możliwość zasiedzenia nieruchomości będących przedmiotem własności państwowej. Zgodnie z art 177 k.c. przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności państwowej.

Zakaz zasiedzenia własności nieruchomości państwowych obowiązywał aż do 30 września 1990 r., kiedy na podstawie art. 1 pkt 35 ustawy zmieniającej k.c. został uchylony artykuł 177 k.c. Problem intertemporalny, związany z uchynieniem art. 177 k.c., został rozwiązany w art. 9 i 10 tej ustawy. Stosownie do treści art. 9 ustawy zmieniającej k.c., do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w tym także do oceny możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie, miarodajne stały się przepisy tej ustawy. Zgodnie zaś z art. 10, jeżeli przed tym dniem istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu ustawy zmieniającej prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Zasiedzenie nieruchomości, znajdującej się w samoistnym posiadaniu osoby niebędącej właścicielem, która przestała być nieruchomością państwową, na skutek jej zbycia przed dniem 1 października 1990 r. biegnie od dnia utraty przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej; termin zasiedzenia ulega skróceniu w drodze analogii do art. XLII p.w.k.c. oraz art. 10 ustawy zmieniającej kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r., w którym nieruchomość była własnością państwową, lecz nie więcej niż o połowę (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2004 r., III CK 337/03, OSP 2005, nr 6, poz. 77, uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05, OSNC 2006, nr 6, poz. 95).

Zgodnie z 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 (zasiedzenie). W myśl art 172 § 2. k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 października 1999 r. i uzasadnieniu do tego postanowienia (I CKN 154/98 Lex nr 50683) wskazał, że zasiedzenie jest sposobem nabycia własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza w wyniku długotrwałego, nieprzerwanego posiadania, tj. sprawowania władztwa nad rzeczą w imieniu własnym i z wolą czynienia tego dla siebie. Do nabycia własności w drodze zasiedzenia niezbędne są zatem dwie przesłanki, a mianowicie - samoistne, nieprzerwane posiadanie i upływ czasu przewidziany w ustawie. Dobra lub zła wiara samoistnego posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, a ma jedynie wpływ na długość okresu, po upływie którego zasiedzenie następuje. Również kwestia przerwy biegu zasiedzenia aktualizuje się dopiero po stwierdzeniu, że przesłanki samoistnego i długotrwałego posiadania zostały spełnione.

Dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie nieruchomości pierwszorzędne znaczenie mają okoliczności pozwalające ustalić, czy i w jakim czasie nieruchomość znajdowała się we władaniu osoby ubiegającej się o zasiedzenie oraz jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego bądź z zamiarem innym. Towarzysząca posiadaczowi świadomość, że nie przysługuje mu prawo, którego treścią są czynności realizowane faktycznie przez niego, względnie, że prawo to przysługuje określonej, wiadomej mu osobie, nie stanowi przeszkody do uznania samoistności jego posiadania, ponieważ stanowi element wiedzy a nie woli i przesądza jedynie o braku dobrej wiary posiadacza, nie zaś o braku cech samoistności jego posiadania.

Może być kwestią konkretnych okoliczności danej sprawy ocena, czy tego rodzaju świadomość posiadacza na tle wykonywania przez niego władania rzeczą nie stanowi ewentualnego dowodu wyrażania woli pozostawiania posiadacza w określonym stosunku zależności, którego istnienie wykluczałoby możliwość przyjmowania samoistności posiadania, ale wątpliwości w tym zakresie mogą wynikać z przyczyn formalnych natury dowodowej, nie wpływają natomiast na materialnoprawny kształt zasiedzenia.

Zauważyć tu trzeba, że przedmiotem posiadania przy zasiedzeniu nie jest rzecz jako taka, lecz prawo własności lub inne prawo rzeczowe odnoszące się do rzeczy, ponieważ o posiadaniu w znaczeniu prawnym można mówić tylko jako o posiadaniu podmiotowego prawa do rzeczy nie zaś o rzeczy jako takiej.

Sama rzecz jest przedmiotem jedynie władania, a samo władanie rzeczą nie przesądza kwestii posiadania samoistnego. Wymagana jest tu, nadto, intencja osoby władającej analogiczna do tej, jaka charakterystyczna jest dla właściciela rzeczy. W związku z tym, nie samo władanie rzeczą, lecz wola osoby władającej decyduje o istnieniu oraz o przedmiocie i zakresie posiadania tej osoby na użytek rozważań w kwestii zasiedzenia.

Pojęcie dobrej i złej wiary budziło sporo kontrowersji w literaturze i orzecznictwie. Ostatecznie jednak przeważa współcześnie rygorystyczna koncepcja dobrej wiary. 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 (J.St. Piątkowski (w:) System..., s. 335).

W niniejszej sprawie właścicielem działki nr (...) jest Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe” Nadleśnictwo C.. Po północnej i zachodniej stronie od linii łamanej opisanej punktami: 554- (...) - (...) - (...) - 2730- (...) - (...) - (...) - (...) - 556 teren jest zalesiony, natomiast w kierunku na południe od tej linii łamanej teren jest włączony w siedlisko wnioskodawców (poprzednio Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w C.), na którym zlokalizowane są fragmenty budynków gospodarczych, chodniki, ogrodzenia płyty betonowe i silosy, trawniki. Średnia szerokość pasa gruntu włączona z działki nr (...) w siedlisko wnioskodawcy wynosi około 7,4 m. Wyznaczona w latach 80 granica nie ulegała żadnym zmianom. Budowa budynków zakończyła się w 1983 r. co wynika z arkusza budynków. Od ukończenia budowy budynków gospodarczych w 1983 r. nie doszło do żadnej zmiany w sposobie korzystania z działki. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w C. zajęła część działki (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa sytuując na niej część urządzeń i łącząc w gospodarczą całość ze swoimi działkami (...). Zajęta została działka nr (...) o powierzchni 587 m<sup>2</sup> w obszarze punktów 554-2727- (...) - (...) - 2730- (...) - (...) - 554. Działka ta stanowi jedność gospodarczą z przyległą

do niej działką nr (...). Na obszarze tym znajdują się silos, chodniki betonowe, teren pokryty trawą oraz 49 m<sup>2</sup> budynku (...)g. Ponadto została zajęta działka nr (...) o powierzchni 148 m<sup>2</sup> w obszarze punktów 1521-2731- (...) - (...) - (...) - 555- (...). Działka ta stanowi jedność gospodarczą z przyległą do niej działką nr (...). Na obszarze tym znajdują się chodniki betonowe, płyta betonowa, teren pokryty trawą oraz 26 m<sup>2</sup> budynku (...)g. Następnie aktami notarialnymi Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w C. sprzedała w 2004 i 2005 r. M. i R. małżonkom D. działki (...) wraz ze znajdującymi się na nich budynkami, w istniejących od lat 80 ubiegłego wieku granicach.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 stycznia 2010 r., ( I CSK 355/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 139) wskazał, że wydanie rzeczy wymagane do przeniesienia posiadania (art. 348 k.c.) może mieć postać aktu symbolicznego. Podstawowym sposobem przeniesienia posiadania rzeczy jest fizyczne jej wydanie (*traditio corporalis*). Na jego podstawie nowy posiadacz uzyskuje faktyczne posiadanie przedmiotu. Równoważne z tym rozwiązaniem jest także wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą. Sposoby te określane są tradycyjnie jako *traditio corporalis* i *longa manu* (J. Jastrzębski, Glosa do wyroku SA z dnia 26 stycznia 2005 r., ACa 406/04, „Glosa” 2007, nr 3, s. 49). Opisane w art. 348 k.c. sposoby przeniesienia posiadania dochodzą do skutku w wyniku zawarcia porozumienia pomiędzy dotychczasowym posiadaczem a osobą je nabywającą [J. I., w: Z. R. (red.), Kodeks..., s. 811]. Porozumienie to wyraża wolę dotychczasowego posiadacza rezygnacji z posiadania rzeczy oraz zamiar nabywającego posiadanie wykonywania go dla siebie [J. G., w: E. G. (red.), Kodeks..., 2008, s. 520]. W postanowieniu z 15 stycznia 2010 r., I CSK 355/09, LexPolonica nr 2308691 OSNC 2010, nr 10, poz. 139), Sąd Najwyższy dokonał wykładni art. 349-351 k.c. przypominając, że: „Wydanie rzeczy, o którym mowa w art. 348 k.c., nie musi nastąpić przez jej wręczenie, »z ręki do ręki« (*traditio corporalis*). Możliwe jest także wydanie rzeczy za pomocą aktów symbolicznych, np. umieszczenia odpowiednich oznaczeń na gruncie, obejścia gruntu, wskazania jego granic lub przedstawienia nabywcy gruntu osobom trzecim. Ponadto zgodnie z art. 348 zdanie drugie k.c. z wydaniem samej rzeczy jednoznaczne jest wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzenie rzeczą, jak również środków dających faktyczną władzę nad rzeczą (*traditio longa manu*). Zasadnicza rola wydania rzeczy jako sposobu przeniesienia posiadania wiąże się ściśle z funkcją posiadania pełnioną w zakresie ujawnienia stosunków prawa rzeczowego. Unormowane w art. 349-351 k.c. sposoby przeniesienia posiadania samoistnego mają zastosowanie w sytuacjach, w których wydanie rzeczy byłoby w istocie zbędne i stanowiło - jak wyjaśniono w literaturze - »jedynie niepotrzebną komplikację prowadzącą w gruncie rzeczy do stanu takiego, jaki istniał poprzednio«. Art. 340-341 k.c. odnoszą się do tematyki ochrony posiadania w drodze domniemań. Przepis art. 339 k.c. 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. Przy czym wykazanie władania rzeczą jest warunkiem powołania się na domniemanie, że ten, kto faktycznie rzeczą włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie z art. 339 k.c. ma charakter wzruszalny i może zostać obalone (zgodnie z art. 234 k.p.c.), jeżeli zostanie wykazane, że stan władztwa nad rzeczą ma charakter posiadania zależnego albo dzierżenia (bądź władztwa prekaryjnego). Znaczenie domniemania z art. 339 k.c. ujawnia się przede wszystkim w sprawach o stwierdzenie nabycia własności w drodze zasiedzenia. Niezbędną przesłanką jest bowiem wówczas istnienie posiadania samoistnego rzeczy. Ponadto domniemanie z art. 339 k.c. wraz z domniemaniem z art. 341 k.c. tworzą wspólnie domniemanie istnienia prawa własności przysługującego temu podmiotowi, który rzeczą faktycznie włada.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w C. weszła w posiadanie części działki stanowiącej własność Skarbu Państwa. Charakter samoistnego posiadania przez Spółdzielnię został ujawniony przez sposób zagospodarowania terenu. Zostały pobudowane budynki gospodarcze, częściowo na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa. W takim zakresie posiadania teren został przekazany nabywcom M. i R. małżonkom D..

Zgodnie z art. 176 k.c. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy

łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Właścicielskie posiadanie nieruchomości prowadzące do zasiedzenia może być wykonywana przez więcej niż jedną osobą. Podobnie jak to ma miejsce w przypadku prawa własności w okolicznościach przewidzianych w art. 206 Kodeksu cywilnego, również władanie nieruchomością z wolą czynienia tego w swoim imieniu i dla siebie może być udziałem kilku osób, z których każda może władać całą rzeczą i korzystać z niej w sposób, jaki daje się pogodzić z władaniem i korzystaniem z nieruchomości przez pozostałe osoby, ale jednocześnie z wolą posiadania prawa własności tylko w części, to znaczy, tak jak współwłaściciel. Może to mieć miejsce nie tylko w sytuacji, gdy kilka osób wspólnie włada w taki sposób nieruchomością, do której prawo przysługuje osobie trzeciej, tj. spoza ich kręgu, ale również w sytuacji, gdy właścicielskie władanie wykonują wspólnie zarówno właściciel jak i osoby nie będące właścicielami, wobec których właściciel ustąpił ze swojego animus co do całości prawa, w następstwie czego osoby nie będące właścicielami uzyskują przymiot samoistnych współposiadaczy w zakresie praw odpowiadających prawu współwłaścicieli, tj. w odniesieniu do udziałów, których wielkość wynikać może z analogicznego domniemania, jak przewidziane w przepisie art. 197 Kodeksu cywilnego, albo wyznaczana jest w innym stosunku zakresem istniejącej po stronie nieuprawnionych współposiadaczy swobody wyrażania woli i zachowań władczych wolę tę manifestujących.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd uznał, że wnioskodawcy spełnili warunki do nabycia własności do ich majątku wspólnego na zasadach współwłasności majątkowej małżeńskiej, działek oznaczonych numerami (...), po doliczeniu do ich posiadania okresu posiadania przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w C.. Ponieważ możliwość zasiedzenia przeciwko Skarbowi Państwa jest możliwa dopiero od 1 października 1990 r., Sąd stwierdził zasiedzenie powyższych działek, licząc od 1983 r., z dniem 1 października 2014 r., tj. po upływie 30 lat łącznego posiadania wnioskodawców i ich poprzedników prawnych.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 września 2012 r. (II CSK 95/12, LEX nr 1231311) wskazał, 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 uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Najwyższy wskazał, że przesłanka dobrej wiary rodzi problemy interpretacyjne, a związane to jest z brakiem kodeksowej definicji tego pojęcia. Jedynie art. 7 k.c. statuuje domniemanie istnienia dobrej wiary w wypadkach gdy ustawa uzależnia skutki prawne od złej lub dobrej wiary. Definicja złej wiary jest natomiast zawarta w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece i dotyczy jej wykładni na gruncie instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W złej wierze jest mianowicie ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że dobra wiara posiadacza rzeczy jest równoznaczna z jego przekonaniem opartym na obiektywnych przesłankach wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego. Pogląd ten był aprobowany także przez przedstawicieli doktryny prawniczej.

Wykładnia pojęcia dobrej wiary zapoczątkowana przez Sąd Najwyższy uchwałą dnia 25 maja 1955 r. została w późniejszym orzecznictwie uzupełniona. Mianowicie w wyroku z dnia 25 czerwca 1968 r. III CRN 159/68 (OSP i KA z 1970 r. Nr 10, poz. 197), Sąd Najwyższy przyjął, iż w dobrej wierze jest posiadacz, który zdaje sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem, jeżeli ocena całokształtu okoliczności dokonana z punktu widzenia zasad współżycia społecznego nakazuje traktować go jako posiadacza w dobrej wierze.

W uchwale składu 7 sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r. III CZP 108/91, mającej moc zasady prawnej (OSNC z 1992 r. Nr 4, poz. 48), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest posiadaczem w dobrej wierze. W późniejszych orzeczeniach Sąd Najwyższy powołując się na stanowisko tradycyjnego rozumienia

przymiotu dobrej wiary - jako już ugruntowane - wskazywał, że w indywidualnych sprawach całokształt okoliczności ocenianych z punktu widzenia zasad współżycia społecznego może uzasadniać traktowanie osoby, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez prawem przewidzianej formy jako posiadaczka w dobrej wierze (wyrok z dnia 9 listopada 1994 r. II CRN 97/94, niepubl. wyrok z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC z 1997 r. Nr 12, poz. 196, wyrok z dnia 19 lutego 1998 r. III CKN 375/97, OSNC z 1998 r. Nr 10, poz. 161).

W kontekście art. 7 k.c. dobrą wiarę wyłącza istnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania w rzeczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09, niepubl.). Zaprezentowana w tych orzeczeniach wykładnia pojęcia dobrej wiary dotyczyła innych, aniżeli zasiedzenie spraw z zakresu prawa cywilnego, jednakże rozumienie tegoż pojęcia na gruncie instytucji prawa rzeczowego winno być jednolite, a w związku z tym przywołane orzeczenia mają znaczenie także w sprawach o zasiedzenie.

Instytucja zasiedzenia jest odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności i dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004 r., II CK 33/04, niepubl.).

Wobec tego dla oceny przymiotu dobrej lub złej wiary wnioskodawczyni w chwili wejścia w posiadanie przedmiotowych działek istotne jest to czy, zważywszy na całokształt okoliczności sprawy, jej przeświadczenie o przysługiwaniu prawa własności było usprawiedliwione, a w związku z tym czy można było uznać ją za samoistnego posiadacza w dobrej wierze. Stwierdzić trzeba, 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.

Wnioskodawcy objęli działki (...) w posiadanie nie mając do niech żadnego tytułu prawnego. Akt notarialny, który wnioskodawcy zawarli z Rolniczą Spółdzielnią Producyjną w C. nie dotyczył przeniesienia własności zajętej przez Spółdzielnię gruntu Skarbu Państwa, a jedynie ze względu na zakres dotychczasowego posiadania obejmował również ten teren. Okoliczności towarzyszące objęciu w posiadanie nieruchomości nie mogą usprawiedliwiać przekonania wnioskodawców, iż pozostawali w dobrej wierze. Posiadacz w złej wierze dla uzyskania zasiedzenia musi wykazać nieprzerwane posiadanie nieruchomości przez 30 lat. Ponieważ Skarb Państwa utracił posiadanie gruntu najpóźniej z chwilą wybudowania budynków w 1983 r., to licząc okres 30 lat posiadania, łącznie z poprzednikami prawnymi, termin ten przypada na 2014r. Ponieważ art. 10 ustawy zmieniającej kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r., pozwala na skrócenie okresu posiadania w którym nieruchomość była własnością państwową, lecz nie więcej niż o połowę, to pierwszą możliwą datą uzyskania tytułu własności był 1 października 2014 r. i z taką datą Sąd stwierdził nabycie własności przez wnioskodawców.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 520§1 k.p.c., pozostawiając strony przy kosztach przez nich poniesionych. Ponadto Sąd obciążył wnioskodawców w całości kosztami sporządzenia opinii, gdyż były one niezbędne dla uwzględnienia wniosku i stanowisko uczestnika, który przegrał postępowanie sądowe, nie wpłynęło na ich poniesienie.

Z tych względów Sąd orzekł jak w postanowieniu.

Zarządzenie: (...).