

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. B. i W. B. (1) wnosili o stwierdzenie, że z dniem 10 września 2009 r. nabyli przez zasiedzenie na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej własność nieruchomości położonej w K. gmina S., składającej się z działek oznaczonych numerami (...). W uzasadnieniu wniosku wskazali, że przedmiotową nieruchomość objęli w samoistne posiadanie z dniem 10 września 1979 r.

Uczestnicy postępowania H. T. (1), E. B., A. Ż. (1) i W. B. (2) przyłączyli się do wniosku.

Uczestnicy postępowania J. W. i C. W. wnosili o oddalenie wniosku o zasądzenie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w K. gmina S., składająca się (obecnie) z działek oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej (...)\_2 S. obręb (...) K. numerami 7 o powierzchni 3,1598 ha, 12 o powierzchni 0,2379 ha, 15 o powierzchni 0,1595 ha, zabudowanej 17/2 o powierzchni 2,2321 ha, 43 o powierzchni 0,2953 ha, 61/2 o powierzchni 1,8686 ha, 74/2 o powierzchni 2,4842 ha oraz 82/2 o powierzchni 2,1608 ha, po II wojnie światowej znajdowała się w posiadaniu W. W. (1) i jego żony (bezsporne).

W latach 50-tych XX wieku W. W. (1) podjął decyzję o wyjeździe wraz z rodziną do Stanów Zjednoczonych. Wraz z nim wyjechali żona oraz trzech synowie: C. (K.), J. (J.) i R. (w Polsce – S.), wówczas małoletni. Rodzina W. wyjechała w kwietniu 1959 r.; wraz z nimi wyjechała rodzina B., spokrewniona z żoną W. W. (1). W. W. (1) wyjeżdżał z zamiarem osiedlenia się na stałe w Ameryce; planował jednak, że wróci do Polski, jeżeli tam mu się nie powiedzie (zeznania świadka H. R. k. 87 – 88, M. C. k. 79 – 80, zeznania wnioskodawcy W. B. (1) k. 33 – 34, 97, zeznania uczestnika postępowania J. W. k. 141).

W. W. (1) postanowił pozostawić gospodarstwo rolne osobie, która – w jego ocenie – jest dobrym gospodarzem i będzie należycie prowadzić pozostawione w Polsce gospodarstwo rolne. Nikt z jego rodziny oraz z rodziny żony nie był zainteresowany przejęciem gospodarstwa rolnego. Proponował przejęcie prowadzenia gospodarstwa rolnego sąsiadom i znajomym. Ostatecznie doszedł do porozumienia ze S. B., że to on przejmie prowadzenie tego gospodarstwa (zeznania świadka H. R. k. 87 – 88, zeznania wnioskodawcy W. B. (1) k. 33 – 34, 97, zeznania uczestnika postępowania C. W. k. 98).

Rodzina B. zamieszkała w siedlisku W. i od 1959 r. prowadziła nie tylko własne gospodarstwo rolne, ale również gospodarstwo rolne pozostawione przez rodzinę W.. Z siedliska wyprowadzili się w latach 70-tych XX wieku, gdyż kupili dom w S.; nadal jednak prowadzili gospodarstwo rolne, w tym położone w K. (zeznania świadków A. K. k. 58 – 59, zeznania wnioskodawcy W. B. (1) k. 33 – 34, 97).

Umową z dnia 10 września 1979 r. zawartą w formie pisemnej S. B. i S. B. przekazali synowi W. B. (1) własność i posiadanie gospodarstwa rolnego położonego we wsiach S. i B.. Z tą samą datą S. B. i S. B. przekazali mu posiadanie gospodarstwa rolnego położonego w K., które do wyjazdu do Stanów Zjednoczonych Ameryki prowadził W. W. (1). Oboje otrzymali emerytury rolnicze; S. W. na kilka lat przed śmiercią poruszał się na wózku inwalidzkim. Od przekazania gospodarstwa rolnego (...) opłacał należności podatkowe od całości gruntów, a po wejściu Polski do Unii Europejskiej tj. od 2004 r., pobierał dopłaty bezpośrednie. Gospodarstwo rolne prowadzone przez W. B. (1) jest ukierunkowane na produkcję roślinną; W. B. (1) sieje pszenicę i żyto, zaś część gruntów przeznaczona jest na łąki. Od około 10 lat część łąk dzierżawi od niego A. R. (umowa k. 14 – 16, zaświadczenia k. 23, 24, zeznania świadków A. R. k. 78, R. K. k. 58, A. K. k. 58 – 59, Z. R. k. 59, zeznania wnioskodawcy W. B. (1) k. 33 – 34, 97).

W. B. (1) i M. G. zawarli związek małżeński w dniu 3 września 1983 r. (bezsporne).

S. B. zmarła w 1994 r., zaś S. B. w 2006 r. S. B. i S. B. mieli pięcioro dzieci: W. B. (1), H. T. (1), E. B., A. Ż. (1) i W. B. (2) ( bezsporne ).

Od wyjazdu do Ameryki w 1959 r. rodzina W. nie kontaktowała się z rodziną B.; tylko początkowo przysyłano paczki z odzieżą. C. W. odwiedził Polskę dwukrotnie w 1971 r. oraz 2004 r. Pierwszy raz był ze swoją matką, zaś w 2004 r. z żoną. W 2004 r. spotykał się z rodziną zamieszkałą w S.. Spotkał się też ze swoim szkolnym kolegą H. R., którego gospodarstwo sąsiaduje z gruntami pozostawionymi przez W. W. (1). Nie interesował się wówczas pozostawionym przez jego ojca gospodarstwem. Nie spotkał się w W. B. (1) lub jego ojcem podczas żadnej z wizyt. Nikt inny z rodziny W. nie był w Polsce od wyjazdu w 1959 r. i nie kontaktował się z rodziną B.. Dopiero w 2020 r. C. W. pisemnie wypowiedział B. dzierżawę gospodarstwa rolnego zawartą w latach 50 -tych XX wieku ( wypowiedzenie umowy k. 25, zeznania świadków A. R. k. 78, H. R. k. 87 – 88, zeznania wnioskodawcy W. B. (1) k. 33 – 34, 97, zeznania uczestników postępowania H. T. (1) k. 97, E. B. k. 97, A. Ż. (1) k. 97, C. W. k. 98, W. B. (2) k. 141, J. W. k. 141 ).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów ( umowa przekazania gospodarstwa rolnego k. 14 – 16, zaświadczenia k. 23, 24, wypowiedzenie dzierżawy k. 25, wypis z rejestru gruntów wraz z mapą k. 41 – 51 ), zeznań świadków R. K. ( k. 58 ), A. K. ( k. 58 – 59 ), Z. R. ( k. 59 ), A. R. ( k. 78 ), H. R. ( k. 87 – 88 v ), zeznań wnioskodawcy W. B. (1) ( k. 33 – 34, 97 ) i uczestników postępowania H. T. (2) ( k. 97 ), E. B. ( k. 97 ), A. Ż. (2) ( k. 97 ), W. B. (2) ( k. 141 ) i J. W. ( k. 141 ) oraz częściowo zeznań M. C. ( k. 78 – 80 ) i uczestników postępowania C. W. ( k. 97 – 98 ).

Wskazać należy, że zeznaniom świadka M. C. oraz uczestnika postępowania C. W. Sąd dał wiarę w zakresie w jakim znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Świadek M. C. zna sprawę z relacji innych osób, spokrewnionych z rodziną W.; nie był natomiast świadkiem kontaktów C. W. ze S. B., które przywołuje w swoich zeznaniach. Sąd nie dał wiary zeznaniom C. W. co do faktu, że w 2004 r. rozmawiał ze S. B. na temat tej nieruchomości i jej ewentualnego kupna przez S. B.. W tym okresie S. B. poruszał się na wózku inwalidzkim i trudno uznać, że rozważał w tym stanie zdrowia – jak twierdzi uczestnik postępowania C. W. – kupno gospodarstwa rolnego, skoro i tak w 1979 r. przekazał prowadzenie gospodarstwa rolnego synowi. Niewiarygodne są również zeznania uczestnika postępowania C. W., że do tego spotkania doszło właśnie w K.. Rodzina B. od lat 70 – tych XX wieku zamieszkiwała już w S., a nadto, jak wskazano powyżej, S. B. w tym okresie korzystał już z wózka inwalidzkiego i od wielu lat nie prowadził gospodarstwa rolnego. Relacji uczestnika postępowania C. W. z pobytu w K. Błotnych w 1971 r. oraz 2004 r. nie potwierdzili świadkowie A. R. i jego ojciec H. R., szkolony kolega C. W.. Skoro – jak twierdzi – uczestnik postępowania C. W., doszło pomiędzy S. B. a jego matką w 1971 r. oraz nim w 2004 r. do uzgodnień w zakresie dalszego prowadzenia gospodarstwa rolnego przez W. B. (1) za zezwoleniem rodziny W., to nie był żadnych przeszkód aby te porozumienie sporządzić wówczas w formie pisemnej. Dodać również należy, że świadkowie wskazywali, że rodzina W. wyjeżdżała z zamiarem osiedlenia się w Stanach Zjednoczonych Ameryki, a powrót do Polski miał nastąpić jedynie jeśli im się tam nie powiedzie. Nie zamierzali zatem wracać do Polski. Ewentualną decyzję o powrocie uzależniali od ich sytuacji życiowej w Ameryce. Trudno jednak uznać, że ten tymczasowy stan trwa nadal, w sytuacji gdy uczestnicy postępowania C. W. i J. W. wyjeżdżali jako dzieci, a obecnie obaj są w starszym wieku. Ich rodzice nie żyją od wielu lat. Z relacji świadków i ich samych na temat ich pobytu w Polsce w 1971 r. wynika, że już wtedy nikt z ich rodziny nie planował powrotu do Polski.

Niewątpliwie, okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest ustalenie w jakiej dacie wnioskodawca W. B. (1) objął w posiadanie nieruchomość, stanowiącą przedmiot postępowania, jak również na jakiej podstawie objął ją w posiadanie, a co za tym idzie, jaki charakter miało to posiadanie: samoistne czy też nie.

Ustalenie powyższych okoliczności nastąpiło przede wszystkim na podstawie zeznań świadków i stron, przy uwzględnieniu treści umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 10 września 1979 r.

Niewątpliwie, wskazana umowa nie obejmowała w swej treści przedmiotowego gospodarstwa rolnego, nie została w nim w ogóle wymieniona. Tym niemniej, zarówno z zeznań świadków: sąsiadów z K. i Z. R. pracownika Urzędu Gminy w S., jak również wnioskodawcy i uczestników postępowania, jego rodzeństwa, wynika wprost, że z datą

zawarcia tej umowy, rodzice wnioskodawcy S. B. i S. B. zaprzestali pracy w gospodarstwie rolnym. Z tą datą W. B. (1) rozpoczął samodzielne prowadzenie gospodarstwa rolnego, zarówno objętego umową z dnia 19 września 1979 r., jak również gospodarstwa rolnego prowadzonego do 1959 r. przez W. W. (1). Podkreślić należy, że co najmniej od 1971 r. nie było żadnych kontaktów pomiędzy rodziną W. a rodziną B.. Decyzję o przekazaniu prowadzenia gospodarstwa rolnego położonego w K. synowi W., podobnie jak wcześniejsze decyzje w zakresie prowadzenia tego gospodarstwa, S. i S. małż. B. podjęli bez żadnych konsultacji z rodziną W., co wskazuje, że najpóźniej w dniu zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego tj. 10 września 1979 r. byli posiadaczami samoistnymi tej nieruchomości. Okoliczności dotyczące prowadzenia gospodarstwa rolnego po 10 września 1979 r. przez wnioskodawcę W. B. (1), zarządzanie tym gospodarstwem, płacenie podatków, pobieranie dopłat bezpośrednich, wydzierżawianie części gospodarstwa, wskazują, że W. B. (1) był jego posiadaczem samoistnym.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z obecnie obowiązującym przepisem art. 172 § 1 kc, 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 ). Natomiast § 2 tegoż artykułu stanowi, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zasiedzenie polega więc na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Podstawową funkcją zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym.

Nabycie własności w drodze zasiedzenia zostało uzależnione od spełnienia następujących przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny, upływu ustawowego terminu oraz dobrej lub złej wiary posiadacza.

W tym ogólnym zestawieniu naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Można tu odnieść się do pojęcia zawartego w definicyjnej normie art. 336 kc. Zgodnie z tym przepisem, posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Oczywiście w kontekście zasiedzenia mamy na uwadze posiadanie samoistne nie poparte jeszcze tytułem ( prawem ) własności.

Należy wskazać, iż stan posiadania współtworzą: 1) fizyczny element ( corpus ) władania rzeczą oraz 2 ) 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 ( Kodeks cywilny. Komentarz. J. Ignatowicz - t. I, Warszawa 1972, s. 770 ). 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 ocenie Sądu, w świetle ustalonego stanu faktycznego należy uznać, że W. B. (1) od dnia 10 września 1979 r., i jego żona M. B. od dnia 3 września 1983 r. władali nieruchomością położoną w K. Błotnych gmina S., składającej się obecnie działek oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej (...)\_2 S. obręb (...) K. numerami 7 o powierzchni 3,1598 ha, 12 o powierzchni 0,2379 ha, 15 o powierzchni 0,1595 ha, zabudowanej 17/2 o powierzchni 2,2321 ha, 43 o powierzchni 0,2953 ha, 61/2 o powierzchni 1,8686 ha, 74/2 o powierzchni 2,4842 ha oraz 82/2 o powierzchni 2,1608 ha.

W ocenie Sądu, w świetle ustalonego stanu faktycznego, zasadnym jest przyjęcie jako daty początkowej biegu terminu zasiedzenia, datę zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego pomiędzy wnioskodawcą a jego rodzicami tj. 10 września 1979 r. Bezspornym było, że z tą datą W. B. (1) rozpoczął prowadzenie gospodarstwa rolnego objętego zarówno wskazaną umową, jak też gospodarstwa, które w 1959 r. pozostawiła we władaniu rodziców wnioskodawcy rodzina W.. Przyjęcie nawet, że w 1971 r. doszło do uzgodnień co do dalszego prowadzenia gospodarstwa rolnego przez

S. W. z matką uczestników postępowania C. W. i J. W., nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Niewątpliwie, najpóźniej po 1971 r., doszło do zmiany traktowania nieruchomości przez rodziców wnioskodawcy, nie jako przedmiotu umowy dzierżawy lub innej umowy skutkującej posiadaniem zależnym, ale jako przedmiotu posiadania we własnym imieniu, posiadania samoistnego czego wyrazem jest przekazanie gospodarstwa rolnego w (...) synowi W. B. (1) bez zgody rodziny W..

Jak wskazano powyżej, wnioskodawca W. B. (1) od 3 września 1983 r. pozostawał w związku małżeńskim z M. B., a zatem – stosownie do ogólnych zasad – nabycie własności nieruchomości nastąpiło przez zasiedzenie do majątku wspólnego M. i W. małż. B. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej.

Podkreślić należy, że uczestnicy postępowania C. W. i J. W. nie wykazali, do czego są zobowiązani z mocy art. 6 kc, aby to posiadanie po 10 września 1979 r. miało charakter zależny, było posiadaniem czasowym, uzależnionym od jakichś warunków lub odpłatnym. Dodać należy, że zgodnie z art. 339 kc, domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Wnioskodawca W. B. (1) z żoną, z wyłączeniem innych osób korzystali gospodarstwa rolnego położonego w K., czerpiąc korzyści, ale ponosząc jednocześnie ciężary ( podatki ).

Kolejnym warunkiem zasiedzenia jest dobra lub zła wiara posiadacza. Dobra wiara nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości. Nabycie posiadania w złej wierze nie wyklucza bowiem zasiedzenia, podobnie nawet jak wiedza co do osoby właściciela nieruchomości, jak tak w sprawie niniejszej. Jednakże dobra lub zła wiara odgrywają istotną rolę w procesie zasiedzenia, decydując o długości terminu zasiedzenia. Trzeba mianowicie pamiętać, że zasiedzenie następuje z upływem krótszego ( dwudziestoletniego lub dziesięcioletniego ) terminu, gdy posiadanie zostało nabyte w dobrej wierze. Natomiast w razie uzyskania posiadania w złej wierze obowiązuje dłuższy ( trzydziestoletni lub dwudziestoletni ) termin zasiedzenia. Decydujące znaczenie dla zasiedzenia ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania. Pozostawanie w dobrej wierze w chwili nabycia posiadania przesądza o stosowaniu krótszego terminu zasiedzenia. Dłuższy termin zasiedzenia obowiązuje, gdy posiadacz pozostawał w złej wierze już w momencie nabywania posiadania. Trzeba więc stwierdzić, że w dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Sąd Najwyższy wielokrotnie dokonywał wykładni pojęcia dobra i zła wiara. W konsekwencji w świetle powszechnie obecnie przyjętego poglądu, osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samotnym posiadaczem w dobrej wierze.

Jak wynika z powyższego wstępu ustalenie dobrej lub złej wiary, wymaga ustalenia momentu wejścia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości. Ten moment ma też zasadnicze znaczenie dla zastosowania określonych przepisów prawa materialnego co do terminów zasiedzenia, które na przestrzeni lat zmieniały się.

Jak wskazano powyżej datę początkową biegu zasiedzenia Sąd ustalił na dzień 10 września 1979 r. tj. datę zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego. Oczywistym jest, w świetle dokonanych ustaleń, że nabycie własności tej nieruchomości nie nastąpiło przez W. B. (1) w przewidzianej prawem formie. Uwzględniając powyższe, należało więc stwierdzić, iż objęcie nieruchomości w posiadanie przez W. B. (1) i jego żonę M. B. miało charakter posiadania w złej wierze. Oznacza to zastosowanie wydłużonego terminu zasiedzenia.

Kolejną przesłanką zasiedzenia – na co wskazywano już wcześniej – jest upływ terminu. Zasiedzenie następuje bowiem z upływem wyznaczonego przez ustawodawcę terminu. Jak wskazano powyżej, zgodnie z art. 172 § 2 kc posiadacz nieruchomości po upływie lat trzydziestu nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Sąd stwierdził zatem, że nabycie własności przedmiotowej działki nastąpiło na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej na rzecz W. i M. małż. B.. Bezspornym jest, że wnioskodawca W. B. (1) pozostawał w związku małżeńskim z M. B.. Należy podkreślić, że „dorobkiem małżonków” - a więc przedmiotem ich wspólności - są prawa majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich ( art. 31 kro tzw.

współposiadanie bezudziałowe składników majątku wspólnego ). Jest obojętne, czy małżonkowie przez cały okres zasiedzenia byli współposiadaczami nieruchomości, a nawet czy od początku byli małżeństwem. Liczy się jedynie pozostawanie w związku małżeńskim w momencie upływu terminu zasiedzenia. W związku z tym, że W. B. (1) i M. B. pozostawali w dniu 10 września 2009 r. w związku małżeńskim, nie ma nawet znaczenia które z nich – w sposób widoczny na zewnątrz – było posiadaczem samoistnym działki, skoro było to posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia.

W związku z powyższym Sąd stwierdził, że M. i W. małż. B. nabyli przez zasiedzenie na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej z dniem 10 września 2009 r. własność nieruchomości położonej w K. gmina S., składającej się z działek oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej (...)\_2 S. obręb (...) K. numerami 7 o powierzchni 3,1598 ha, 12 o powierzchni 0,2379 ha, 15 o powierzchni 0,1595 ha, zabudowanej 17/2 o powierzchni 2,2321 ha, 43 o powierzchni 0,2953 ha, 61/2 o powierzchni 1,8686 ha, 74/2 o powierzchni 2,4842 ha oraz 82/2 o powierzchni 2,1608 ha;

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc, obciążając nimi wnioskodawców, mając na uwadze, że to przede wszystkim w ich interesie jest uregulowanie kwestii własności nieruchomości, choć niewątpliwie, ich stanowiska w tym zakresie były sprzeczne.

W pozostałym zakresie Sąd pozostawił wnioskodawcę i uczestników postępowania przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.