

Sygn. akt I Ns 91/23

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 lutego 2024 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Edyta Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2024 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku T. T. (1)

z udziałem J. R. (1), Z. K., S. G., B. G., G. G. i K. G.

o zasiedzenie

postanawia:

I stwierdzić, że T. T. (1) nabyła przez zasiedzenie z dniem 29 listopada 2021 r. własność zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. gmina G., stanowiącej zabudowaną działkę gruntu, oznaczoną numerem 106/4 o powierzchni 0,2732 ha, przedstawionej na mapie sytuacyjnej z projektem podziału działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie geodezji inż. M. R. w dniu 11 stycznia 2023 r. wraz z wykazem zmian danych ewidencyjnych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem ewidencyjnym p. (...).2023.212 w dniu 31 stycznia 2023 r., przy czym mapa oraz wykaz zmian danych ewidencyjnych stanowią integralną część niniejszego postanowienia;

II koszty postępowania orzeczone prawomocnymi postanowieniami z dnia 1 sierpnia 2022 r. oraz 3 kwietnia 2023 r. przejść na rachunek Skarbu Państwa;

III w pozostałym zakresie pozostawić wnioskodawczynię i uczestników postępowania przy poniesionych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

Sędzia Lidia Grzelak

Sygn. akt I Ns 91/23

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni T. T. (1) wносиła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 25 października 2018 r. własność nieruchomości położonej w Ł. gmina G., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...). W toku postępowania wnioskodawczyni T. T. (1) sprecyzowała, że wniosek o zasiedzenie dotyczy części działki nr (...) o powierzchni 0,2732 ha ( działka nr (...) ) przedstawionej na mapie z projektem podziału działki nr (...).

Postanowieniem z dnia 20 września 2021 r. wnioskodawczyni T. T. (1) została zwolniona od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych.

Uczestnicy postępowania J. R. (1), K. K. (1), Z. K., S. G., B. G., G. G. i K. G. wnosili o oddalenie wniosku.

Uczestniczka postępowania K. K. (1) zmarła dnia 4 września 2022 r. Spadek po niej nabyli wprost Z. K. w 1/12 części oraz B. G., S. G. i K. G. po 1/6 części.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość rolna położona w Ł. gmina G., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), składa się z czterech działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 106/2, 175/3, 175/4, 175/5 oraz 175/6. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 1,5192 ha. Działka nr (...) o powierzchni 0,5781 ha jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym zamieszkuje T. T. (1) ( bezsporne ).

Właścicielami nieruchomości byli J. i E. małż. K. ( bezsporne ).

E. K. zmarł dnia 29 września 1988 r. Spadek po nim, w części dotyczącej gospodarstwa rolnego, nabyli żona J. K. (1) w 1/2 części oraz bracia J. K. (2) i P. K. po 1/4 części ( akta I Ns 66/89 ).

T. i J. małż. T. zamieszkali w budynku mieszkalnym na działce nr (...) położonej w Ł. gmina G. w 1988 r., po śmierci E. K.. Zostali tam zameldowani na pobyt stały od dnia 25 października 1988 r. J. T. był synem J. K. (1) z pierwszego małżeństwa. Zamieszkali z J. K. (1), aby pomóc jej w prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Było to uzgodnione z pozostałą częścią rodziny na spotkaniu po pogrzebie E. K. ( zeznania wnioskodawczyni T. T. (1) k. 74 – 75, 409 – 410, zeznania uczestnika postępowania J. R. (1) k. 410 - 411 ).

W dniu 29 listopada 1990 r. J. K. (1) zawarła z córką J. R. (2) umowę przekazania gospodarstwa rolnego co do udziału w wysokości 6/8 gospodarstwa rolnego położonego w Ł. gmina G.. O zawarciu umowy małż. T. dowiedzieli się od sąsiadów w terminie kilku miesięcy po jej zawarciu. Byli zaskoczeni, gdyż J. T. był przekonany, że matka J. K. (1) przepisze nieruchomość na ich rzecz. Pracowali wspólnie z nią w gospodarstwie rolnym i stosunki pomiędzy nimi były wówczas dobre. Próba wyjaśnienia sprawy przekazania gospodarstwa rolnego (...) spowodowała pogorszenie stosunków pomiędzy J. K. (1) a J. T. i jego żoną. J. R. (2) po przekazaniu jej gospodarstwa rolnego odwiedzała matkę J. K. (1), ale nie utrzymywała kontaktów z bratem J. T. i jego rodziną; nie interesowała się stanem nieruchomości. Po opuszczeniu domu przez matkę nie interesowała się pozostawionym domem ( umowa k. 190, zeznania świadków U. O. k. 76 – 77, W. K. k. 77, 227 – 228, zeznania wnioskodawczyni T. T. (1) k. 74 – 75, 409 - 410 ).

J. K. (1) około połowy lat 90-tych XX wieku zaczęła chorować. Przebywała w szpitalu, a potem okresowo u córki J. R. (2) i syna M. T. (1). Od około 1995 r. nie mieszkała w Ł. ( zeznania świadka M. T. (1) k. 132 – 133, H. K. k. 134 – 135, L. S. k. 228 – 229, M. T. (2) k. 229, zeznania wnioskodawczyni T. T. (1) k. 74 – 75, 409 – 410, zeznania uczestnika postępowania J. R. (1) k. 410 - 411 ).

J. K. (1) zmarła dnia 10 maja 2007 r. w O. ( bezsporne ).

Nikt z rodziny nie interesował się działką nr (...) i budynkiem mieszkalnym od czasu wyprowadzenia się z nieruchomości J. K. (1). Nikt nie utrzymywał kontaktów z T. i J. małż. T. ( zeznania świadka Z. N. k. 132, W. K. k. 227 – 228, U. O. k. 228, L. S. k. 228 – 229, zeznania wnioskodawczyni T. T. (1) k. 409 – 410, zeznania uczestników postępowania J. R. (1) k. 410 – 411, Z. K. k. 411 ).

T. i J. małż. T. zamieszkiwali na nieruchomości nieprzerwanie od 1988 r. Wraz z nimi mieszkały ich cztery małoletnie córki, z których najmłodsza urodziła się już po zamieszkaniu. W 1988 r. budynek mieszkalny był w złym stanie; został pobudowany w 1987 r. i nie był wykończony. Zajmowali się budynkiem mieszkalnym, wykonali jego remont i modernizację. Prace były wykonywane w różnych okresach czasu. W ich posiadaniu znajdowała się część działki nr (...) położona od strony drogi publicznej, obejmująca budynek mieszkalny oraz ogród wraz z warzywnikiem. Małż. T. dbali o bezpośrednie otoczenie budynku mieszkalnego. Ponosili koszty utrzymania nieruchomości; płacili również podatek od nieruchomości - za część działki nr (...) znajdującej się w ich posiadaniu. Małż. T. wymienili podłogi i okna,

drzwi wewnętrzne i wejściowe. Ocieplili budynek i strych. Wykonali posadzki w piwnicy. Ogrodzili posesję i wykonali chodnik wokół domu. Zrobili barierkę na balkonie. Zrobili łazienki, założyli kanalizację i przyłącze wodociągowe. Założyli też centralne ogrzewanie. W posiadaniu małż. T. znajdowała się część działki nr (...) o powierzchni (protokół oględzin wraz ze zdjęciami k. 238 – 248, opinia biegłego sądowego w zakresie geodezji inż. M. R. k. 279 – 311, zeznania świadków U. O. k. 76 – 77, W. K. k. 77, 227 – 228, L. S. k. 78, 228 – 229, M. T. (2) k. 78 – 79, J. K. (3) k. 131 – 132, M. S. k. 133, M. J. k. 227, zeznania wnioskodawczyni T. T. (1) k. 74 – 75, 409 – 410, zeznania uczestnika postępowania J. R. (1) k. 410 - 411 ).

J. T. zmarł dnia 31 stycznia 2018 r. Spadek po nim nabyła w całości żona T. T. (1) ( akta I Ns 135/19 ).

Od 27 czerwca 2018 r. dzierżawcą nieruchomości jest J. K. (3) na podstawie umowy z K. K. (1), Z. K. i M. G.. Wcześniej korzystał z części działki nr (...) położonej za budynkiem mieszkalnym i ogrodem na podstawie umowy z J. T. w zamian za wywożenie szamba ( umowa dzierżawy k. 99, zeznania świadków J. K. (3) k. 131 – 132, M. J. k. 227, W. K. k. 227 – 228, L. S. k. 228 – 229 ).

J. R. (2) zmarła dnia 14 października 2009 r. Jej spadkobiercą jest syn J. R. (1). J. K. (2) zmarł dnia 9 lutego 1990 r. Spadek po nim nabył w całości w zakresie gospodarstwa rolnego brat P. K.. Spadkobiercami P. K., K. K. (1) ( żona P. K. ) i M. G. ( ich córka ) są Z. K. ( syn P. i K. małż. K. ), G. G., S. G., B. G. i K. G. - mąż i zstępni M. G. ( bezsporne ).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie akt spraw I Ns 66/89 oraz I Ns 135/19, zebranych w sprawie dokumentów powołanych powyżej, protokołu oględzin wraz ze zdjęciami ( k. 238 – 248 ), kopii dokumentów z akt księgi wieczystej ( k. 162 - 198 ), umów ( k. 190 ), opinii biegłego sądowego w zakresie geodezji inż. M. R. ( k. 279 - 311 ), zeznań świadków U. O. ( k. 76 – 77, 228 ), W. K. ( k. 77, 227 – 228 ), M. T. (1) ( k. 132 – 133 ), H. K. ( k. 134 – 135 ), L. S. ( k. 78, 228 – 229 ), M. T. (2) ( k. 78 – 79, 229 ), Z. N. ( k. 132 ), J. K. (3) ( k. 131 – 132 ), M. S. ( k. 133 ), M. J. ( k. 227 ) oraz zeznań stron: uczestników postępowania J. R. (1) ( k. 410 - 441 ), Z. K. ( k. 411 ) oraz wnioskodawczyni T. T. (1) ( k. 74 – 75, 409 – 410 ).

Zeznania uczestników postępowania S. G. ( k. 411 ), G. G. ( k. 411 ), B. G. ( k. 412 ) i K. G. ( k. 412 ) oraz zeznania świadków M. B. (1) ( k. 135 ) oraz M. B. (2) ( k. 135 ) aczkolwiek wiarygodne, nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dokonując oceny poszczególnych dowodów przeprowadzonych w sprawie, Sąd miał na uwadze, że – wbrew przekonaniu uczestników postępowania, a zwłaszcza uczestnika postępowania J. R. (1) – stanowią one spójną i logiczną całość, choć nie wszystkim dowodom Sąd dał wiarę w pełnym zakresie. Sąd nie dał wiary zeznaniom uczestnika postępowania J. R. (1), jak również świadkom Z. N., M. T. (1) i H. K., że J. T. ma mieszkać z rodziną na nieruchomości do czasu usamodzielnienia się ich córek. Świadkowie są spokrewnieni z J. R. (1). Nikt ze świadków niespokrewnionych z żadną ze stron, (...) nie potwierdza tej wersji, a znali okoliczności na podstawie których J. T. wraz z żoną i córkami zamieszkał z matką J. K. (1), znali też sprawę przekazania gospodarstwa rolnego przez J. K. (1) córce J. R. (2). Te sprawy znane były na bieżąco sąsiadom J. K. (1) i J. T.. Kwestia zatem terminu zamieszkiwania J. T. z rodziną na nieruchomości byłaby zatem również im znana. O tak sformułowanym zakresie czasowym zeznają natomiast świadkowie, którzy nie byli obecni podczas uzgodnień, znają sprawę wyłącznie z relacji innych osób, przy czym rodzina zaczęła się interesować sprawą dopiero po wszczęciu postępowania w sprawie niniejszej. Nikt nie podjął działań wydobywczych w stosunku do nieruchomości przeciwko T. T. (1) i jej mężowi, nie tylko po wyprowadzeniu się z niej najmłodszej córki, już po ich zamieszkaniu w Ł., jak i po wszczęciu postępowania w sprawie. Nikt nie kontaktował się z małż. T. od czas opuszczenia nieruchomości przez J. K. (1) około 1995 r., przy czym w rodzinie wszyscy mieli świadomość, że największy udział w prawie własności nieruchomości przysługuje J. R. (2), a po jej śmierci J. R. (1). W ocenie Sądu, zatem argument czasowości pobytu rodziny T. na nieruchomości nie zasługuje na wiarygodność. Podobnie ocenić należy zeznania tych osób co do stosunków panujących pomiędzy J. T. a jego żoną T. T. (1). Zgodzić się należy w świetle zeznań świadków, sąsiadów, że J. T. nadużywał alkoholu, przynajmniej okresowo, co niewątpliwie wpływało na relacje małżeńskie w rodzinie T.. Tym niemniej, okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w kontekście zasad współżycia społecznego, gdyż pozostaje bez związku ze sposobem i okresem posiadania

nieruchomości przez małż. T.. W tym zakresie zauważyć również należy, że T. T. (1) nabyła w całości spadek po mężu J. T..

W zakresie sposobu i terminu posiadania nieruchomości przez małż. T. Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawczyni oraz świadków wskazanych powyżej, w szczególności co do (...): U. O., W. K., J. K. (3), M. S. (k. 133), M. J. (k. 227) oraz L. S. i M. T. (2), córek wnioskodawczyni. Z tych względów Sąd przyjął, jako datę początkową biegu zasiedzenia dzień 29 listopada 1991 r. tj. po upływie roku od zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego pomiędzy J. K. (1) a J. R. (2). Sąd ustalił, że małż. T. o zawarciu umowy dowiedzieli się przed upływem roku od jej zawarcia. Próba przez nich wyjaśnienia sprawy z J. K. (1) nie przyniosła efektu, a wręcz zaprzestanie kontaktów. J. K. (1) nadal zamieszkiwała na nieruchomości, do około 1995 r., ale nie zajmowała się domem i jego otoczeniem, podobnie jak ówcześni właściciele nieruchomości: J. R. (2), P. K. i J. K. (2). Wszystkimi sprawami związanymi z domem i działką nr (...) zajmowali się małż. T.. Ponosili koszty jej utrzymania, dbali o nią, remontowali i modernizowali budynek mieszkalny. Żaden ze współwłaścicieli nieruchomości ani ich następców prawnych nie kontaktował się z małż. T., nie bywał na nieruchomości i nie ignorował w żaden sposób w ich zarządzanie nieruchomością. Małż. T. w remonty i modernizacje budynku mieszkalnego inwestowali własne środki finansowe, a zakresu prac nie uzgadniali z właścicielami; nie domagali się również zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów, podobnie jak z tytułu podatku od nieruchomości, który płacili za część działki nr (...) znajdującą się w ich posiadaniu.

Zarówno oględziny nieruchomości, jak i opinia biegłego sądowego w zakresie geodezji, wskazują, że powierzchnia zajętej części działki nr (...) jest nieco większa niż powierzchnia objęta wnioskiem o zasiedzenie, co wynika z faktu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla części działki nr (...) położonej za budynkiem mieszkalnym i ogrodem (warzywnikiem) bez konieczności ustanowienia służebności drogi koniecznej bądź prawa przechodu i przejazdu. Z tych względów wniosek został przez wnioskodawczynię ograniczony do powierzchni 0,2732 ha w granicach wskazanych na mapie z planem podziału działki nr (...) sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie geodezji. Tym niemniej podkreślić należy, że kwestia dostępu do drogi publicznej nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy; stwierdzenie zasiedzenia bowiem jest nabyciem własności uzależnionym jedynie od czasu i sposobu posiadania rzeczy. Podkreślić należy, że przedmiotem niniejszego postępowania jest zasiedzenie nieruchomości, a nie jej podział np. na potrzeby postępowania o zniesienie współwłasności bądź działu spadku, co uzasadniałoby uwzględnienie w zakresie wydzielenia części działki nr (...) przepisu art. 92 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami odnoszących się do przesłanek dopuszczalności podziału nieruchomości.

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 wnioskodawczyni T. T. (1) i jej mąż J. T., co najmniej od dnia 29 listopada 1991 r., władali częścią działki nr (...) położonej w Ł. gmina G. tj. o powierzchni co najmniej 0,2732 ha w granicach przedstawionych na mapie z projektem podziału działki nr (...) sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie inż. M. R., w sposób samoistny. Nie może budzić wątpliwości, że w dacie 29 listopada 1991 r. wnioskodawczyni T. T. (1) wraz z rodziną zamieszkiwała już na nieruchomości, gdyż zostali tam zameldowani w 1988 r. Od momentu dowiedzenia się o przekazaniu udziału w gospodarstwie rolnym, w tym i działki nr (...) przez J. K. (1) córce J. R. (2), prowadzili własne gospodarstwo domowe, we własnym zakresie wyremontowali i zmodernizowali dom, ogrodzili nieruchomość od strony drogi, urządzili otoczenie budynku mieszkalnego, ogród i warzywnik. Część działki nr (...) została przez nich zagospodarowana w obecnie istniejących granicach wyznaczonych ogrodzeniem od strony drogi publicznej oraz warzywnikiem i łąką dzierżawioną przez J. K. (3). Po próbie wyjaśnienia przez ich kwestii przekazania gospodarstwa rolnego z J. K. (1) doszło do zerwania kontaktów rodzinnych i po 1991 r. nikt z pozostałej rodziny, w tym współwłaściciele nieruchomości bądź ich następcy prawni nie interesowali się nieruchomością. Dopiero w 2018 r. podpisali umowę dzierżawy nieruchomości z J. K. (3), którzy przyznał, że od wielu lat użytkował część działki nr (...) za zgodą J. O. te wskazują, że najpóźniej w dniu 29 listopada 1991 r. wnioskodawczyni wraz z mężem objęli tę część działki nr (...) w samoistne posiadanie, któremu współwłaściciele nieruchomości nie sprzeciwiali się, nie interesując się stanem nieruchomości. Wszystkie decyzje dotyczące posiadanej części działki wnioskodawczyni wraz z mężem podejmowała bez konsultacji i zgody współwłaścicieli nieruchomości, jak również na własny koszt. Współwłaściciele nie podjęli również żadnych działań windykacyjnych w stosunku do wnioskodawczyni i jej męża. Ich sposób działania wskazuje, że czynności faktyczne, które podejmowali w stosunku do nieruchomości, po uzyskaniu wiedzy o zawartej umowie przekazania udziałów w gospodarstwie rolnym, były przejawem samodzielnego, rzeczywistego i niezależnego od woli innej osoby stanu władania rzeczą ( postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2022 r. w sprawie I CSK 1900/22 ).

Dla rozstrzygnięcia zatem 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. 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 kontrowersje w literaturze prawniczej i orzecznictwie. Ostatecznie jednak przeważa 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. W uchwale składu 7 sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r. wydanej w sprawie III CZP 108/91, mającej moc zasady prawnej, 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.

Podkreślić również należy, że zgodnie z art. 339 kc, domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Oczywistym jest, w świetle powyższych uwag, że wnioskodawczyni wraz z mężem, byli posiadaczami nieruchomości w złej wierze, co uzasadnia przyjęcie trzydziestoletniego terminu zasiedzenia.

W dacie objęcia zabudowanej części działki w posiadanie samoistne, wnioskodawczyni i jej mąż pozostawali w związku małżeńskim. W pełni więc uzasadnione jest twierdzenie, że wspólnie zasiadywali sporną części nieruchomości; wniosek taki wypływa jednoznacznie z – rządzącej wspólnością ustawową – zasady, nakazującej traktować przedmioty majątkowe nabyte w trakcie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub jednego z nich jako majątek wspólny.

Jak wskazano powyżej, w czasie biegu zasiedzenia części działki nr (...), w dniu 31 stycznia 2018 r. zmarł J. T.. Z racji spadkobrania po nim, jego udział w zakresie – niewątpliwego zdaniem Sądu – stanu posiadania nieruchomości odziedziczyła żona T. T. (1), wnioskodawczyni w sprawie niniejszej. Zgodnie z art 176 § 1 i 2 kc, 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.

Podsumowując te uwagi wskazać należy, że w ich świetle nie może budzić wątpliwości pogląd, że posiadanie, w tym posiadanie powiązane z biegiem zasiedzenia, jest sytuacją prawną wchodzącą w skład spadku. Niewątpliwie bowiem posiadanie jest dziedziczne. W związku z tym, osoby w drodze dziedziczenia nabywają też udziały w posiadaniu nieruchomości.

Podkreślić należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że fizyczne wydzielenie przez sąd nieruchomości w sprawie o zasiedzenie jest dopuszczalne, jeżeli wydzielenie takie jest możliwe ( uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r. w sprawie III CZP 96/77, postanowienie z dnia 21 stycznia 2009 r. w sprawie III CSK 229/08 ).

W związku z powyższym Sąd stwierdził, że T. T. (1) nabyła przez zasiedzenie z dniem 29 listopada 2021 r. własność zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. gmina G., stanowiącej zabudowaną działkę gruntu, oznaczoną numerem 106/4 o powierzchni 0,2732 ha, przedstawionej na mapie sytuacyjnej z projektem podziału działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie geodezji inż. M. R. w dniu 11 stycznia 2023 r. wraz z wykazem zmian danych ewidencyjnych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem ewidencyjnym p. (...).2023.212 w dniu 31 stycznia 2023 r., przy czym mapa oraz wykaz zmian danych ewidencyjnych stanowią integralną część niniejszego postanowienia.

Odnosząc się do zarzutu uczestników postępowania J. R. (1) oraz Z. K. co do braku dopuszczalności zasiedzenia nieruchomości rolnej, wskazać należy, że zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Niewątpliwie, w okresie od 30 kwietnia 2016 r. do 5 października 2023 r., obowiązywał przepis art. 172 § 3 kc, zgodnie z którym nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli – ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy – powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych ( przepis dodany przez art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, uchylony następnie przez art. 2 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi

Skarbu Państwa oraz niektórych innych ustaw ). Regulacja ta zatem ograniczała krąg podmiotów uprawnionych do nabycia w drodze zasiedzenia nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Stosownie do art. 14 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, przepis ten nie miał zastosowania, jeżeli zasiedzenie skończyłoby się przed upływem trzech lat od dnia wejścia w życie ustawy tj. przed 30 kwietnia 2019 r. Wskazać jednak należy, że przepisów ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nie stosuje się do pewnych kategorii nieruchomości, w tym nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha ( art. 1a pkt 1 lit. b cyt. ustawy ). Oznacza to, że reżim tejże ustawy jest wyłączony przy nabywaniu nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli powierzchnia nieruchomości nie przekracza 0,3 ha, tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie. Obojętnym normatywnie jest natomiast, czy nieruchomość stanowiąca przedmiot zasiedzenia stanowi część większej nieruchomości rolnej. Zgodnie z przyjętym poglądem, wskazaną w przepisie normę powierzchniową 0,3 ha odnosić należy do użytków rolnych, a nie do całej nieruchomości, a zatem z pominięciem np. powierzchni zabudowanej.

Podnoszone kwestie dotyczące wystąpienia w okresie biegu zasiedzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii należy rozstrzygnąć na gruncie przepisów ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Ustawa w art. 15zzr uregulowała wstrzymanie rozpoczęcia i zawieszenie biegu terminów w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu (...)19. Norma wynikająca z tego przepisu stanowiła, że nie rozpoczyna się – a rozpoczęty ulega zawieszeniu na wyżej wskazany okres – m. in. bieg terminów, których niezachowanie powoduje wygaśnięcie lub zmianę praw rzeczowych oraz roszczeń i wierzytelności, a także popadnięcie w opóźnienie. Ustawodawca ograniczył jednakże powyższe skutki jedynie do biegu terminów przewidzianych przepisami prawa administracyjnego. Wykluczone jest zatem stosowanie tej regulacji do biegu terminu zasiedzenia.

O kosztach postępowania za I instancję Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc, zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Koszty postępowania w zakresie kosztów oględzin nieruchomości oraz opinii biegłego sądowego Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa, mając na uwadze, że wnioskodawczyni korzystała ze zwolnienia od kosztów sądowych w niniejszej sprawie.