

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 25 lutego 2016 roku T. K. wystąpił o stwierdzenie, iż nabył na własność z dniem 31 grudnia 2001 roku w drodze zasiedzenia nieruchomość gruntową, stanowiącą gospodarstwo rolne, w skład której wchodzi: działka (...) obręb (...), o powierzchni 1.69.00 ha, grunty rolne zabudowane budynkiem mieszkalnym, działka (...) obręb (...), o powierzchni 1.27.00 ha, grunty orne i działkę (...) obręb (...), o powierzchni 0.84.00 ha lasy, o łącznej powierzchni 3.80.00 ha, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Czarnkowie prowadzi księgę wieczystą (...), o wartości 140.000 zł.

Uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie jej rzecz kosztów postępowania.

Sąd ustalił co następuje:

Nieruchomość położona w K., Gmina D., Powiat C.- (...), Woj. (...), o powierzchni gruntów 3.80.00 ha, składa się z działek o numerach ewidencyjnych (...). Z tego działka (...) ma powierzchnię 1.69.00 ha, działka (...) ma powierzchnię 1.27.00 ha, działka (...) ma powierzchnię 0.84.00 ha. W skład nieruchomości wchodziły grunty rolne, las oraz zabudowania oznaczone jako K. nr 42. Sąd Rejonowy w Trzciance Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Czarnkowie prowadzi dla tej nieruchomości księgę wieczystą (...), w której jako właściciel wpisana jest A. P. (1). Wcześniej dla tej nieruchomości była prowadzona księga wieczysta oznaczona jako K., Tom II karta 68.

(dowód: wydruk księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Trzciance (...) – k. 6-8, 65-69; wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 87; wypis z rejestru gruntów – k. 19; odpis księgi wieczystej K. Tom II karta 68 – k. 70, 71; wyciąg ze zmian danych ewidencyjnych – k. 88-90; okoliczność bezsporna)

W 1958 roku nieruchomość opisaną wyżej wydzierżawiła H. K. T. B.. Umowa była zawarta na okres 2 lat do dnia 1 października 1959 roku, po którym to dniu wygasła. Jednak H. K. po upływie tego okresu użytkował całą nieruchomość jeszcze do 1971 roku, po czym pozostawił ją i wyprowadził się do innej miejscowości. T. B. zmarła dnia 14 maja 1981 roku.

(dowód umowa dzierżawy z dnia 20 lipca 1957 roku – k. 76; zeznania świadka A. P. (2) – k. 180, 181, 182; zeznania świadka S. H. – k. 182, 183; akt zgonu T. B. – k. 72; zaświadczenie – k. 73; karta z dnia 10 marca 1977 roku – k. 176; częściowo zeznania wnioskodawcy T. K. – k.190, 191; zeznania uczestniczki A. P. (1) – k. 192)

Po H. K. opisaną wyżej nieruchomość objęła jego siostra Ł. N. razem z mężem K. N.. Obsiewali oni pola zbożem, na nieruchomości trzymali krowę i owce. Łąki kosili, pora orali, zboże młócili, o las dbali. O. mieszkali wtedy w K. pod numerem 14 i dojeżdżali na nieruchomości w (...). Prócz gospodarstwa opisanego wyżej Ł. i K. N. mieli jeszcze własną ziemię. Sporną nieruchomość małżonkowie Ł. N. i K. N. uprawiali do około 2000 roku, kiedy to K. N. zachorował i nie był już w stanie do śmierci tam pracować.

(dowód: zeznania świadka A. P. (2) – k. 180-182; zeznania świadka S. H. – k. 182, 183; częściowo zeznania świadka K. M. – k. 183, 184; częściowo zeznania świadka J. P. (1) – k. 184, 185; zeznania świadka M. K. – k. 185, 186; zeznania świadka G. K. (1) – k. 187; zeznania świadka I. B. (1) – k. 188; zeznania świadka T. M. – k. 189, 190; częściowo zeznania świadka I. K. – k. 239-249)

Od 1973 roku K. N. dzierżawił też w K. ziemię, najpierw o powierzchni 0.73.00 ha, a potem 1.37.00 ha. W latach 1978, 1979, 1982 i 1986 K. N. otrzymywał nakazy płatnicze i płacił podatek za powierzchnię gruntu od 7.74.00 ha do 8.34.00 ha. Budynki mieszkalne i gospodarcze na nieruchomości (...) K. N. ubezpieczał. Zawarł również umowę o dostawę energii elektrycznej Małżonkowie N. otrzymywali plany urządzenia lasów, na odcinek lasu znajdujący się na spornej nieruchomości. Za sporną nieruchomość podatki płacił K. N., a po jego śmierci Ł. N..

(dowód: nakazy płatnicze – k. 9-12, 25; umowa dzierżawy z dnia 28 maja 1973 roku – k. 13; umowa dzierżawy z dnia 26 kwietnia 1982 roku – k. 14; dokument ubezpieczenia z dnia 28 stycznia 1998 roku – k. 18, 26; zadania w zakresie gospodarki leśnej – k. 24; zeznania świadka I. B. (1) – k. 188;

Od dnia 17 marca 1986 roku małżonkowie K. N. i Ł. N. zameldowali na nieruchomości (...) T. K., bratanka Ł. N.. Miało to umożliwić T. K. uniknięcie służby wojskowej. Jednak w 1998 roku T. K. został powołany do 2-letniej służby wojskowej i w czasie jej pełnienia otrzymywał jedynie urlopy. W 1990 roku T. K. wymeldował się z (...) i zameldował się w miejscowości L.-T.. Stamtąd wymeldował się w 1996 roku do K. i jeszcze w tym samym roku dnia 26 września 1996 roku ponownie zameldował się w (...). Od 2001 roku T. K. pracował w Niemczech i Norwegii. Jeszcze za życia K. N. od czasu do czasu na spornej nieruchomości pomagali w pracach T. K. i jego ojciec I. K.. Po śmierci K. N. w dniu 21 stycznia 2001 roku sporna nieruchomość zaczęła popadać w ruinę. Na nieruchomość nie jeździła już do pracy Ł. N., która zmarła 4 lipca 2013 roku. Po 2001 roku I. K. zaczął jeszcze remontować stodołę, która potem uległa spaleni, ale grunty rolne pozarastały samosiejkami, lasem nikt się nie interesował, budynek mieszkalny ulegał dewastacji. Budynek mieszkalny nie był remontowany przez kilkadziesiąt lat. Umowy o dostawę prądu elektrycznego była zawarta cały czas na nazwisko K. N., jednak w okresach kwiecień 2004 roku, od sierpnia 2004 roku do marca 2004 roku, luty 2006 roku, od kwietnia 2006 roku do marca 2007 roku, sierpień 2007 roku, od grudnia 2007 roku do lipca 2008 roku, od października 2008 roku do marca 2009 roku, od czerwca 2009 roku – do marca 2010 roku, od czerwca 2010 roku do sierpnia 2010 roku, od lutego 2011 roku do kwietnia 2011 roku, od lutego 2012 roku do października 2012 roku, od lutego 2013 roku do października 2013 roku od lutego 2014 roku do czerwca 2014 roku, grudzień 2014 roku, kwiecień 2015 roku, grudzień 2016 roku energia elektryczna w ogóle nie była pobierana. Do spornej nieruchomości nie jest doprowadzana woda, ani nie są odprowadzane ścieki. Od 2013 roku T. K. złożył deklarację na wywóz śmieci z posesji (...). Wcześniej deklarację składała Ł. N.. Wodę do nieruchomości pobierać można tylko ze studni, która jest jednak zanieczyszczona. Na nieruchomości T. K. trzymał psy, które musiał jednak zabrać, gdyż pojawiły się skargi, że są zaniedbane. Od czasu do czasu I. K. i T. K. przyjeżdżali na ta nieruchomość. Jeden z pokoi w domu mieszkalnym był przez niego zajmowany i zamykany. Na nieruchomości dochodziła do częstych kradzieży, w 2012 roku były prowadzone z tego powodu dwa dochodzenia.

(dowód: pismo z dnia 24 października 1989 roku – k. 16; pismo z dnia 2 marca 1990 roku – k. 17, 143; opłata za odpady komunalne – k. 32; kopia dowodu osobistego – k. 37-41; zeznania świadka A. P. (2) – k. 181; częściowo zeznania świadka K. M. – k. 183, 184; częściowo zeznania świadka J. P. (1) – k. 184, 185; zeznania świadka M. K. – k. 195, 196; zdjęcia nieruchomości – k. 78-86; akt zgonu Ł. N. – k. 91; dane z (...) S.A. – k. 132-137; pismo z dnia 10 stycznia 2017 roku – k. 130; deklaracja o wysokości opłaty za gospodarowanie opłatami komunalnymi – k. 144, 145; rozliczenia energii elektrycznej – k. 146-152; opinia biegłego M. G. z maja 2017 roku – k. 273-302; postanowienie o umorzeniu dochodzenia – k. 20; 21; pismo z dnia 14 maja 2002 roku – k. 22; pismo z dnia 9 lutego 2010 roku – k. 23; odpis aktu zgonu K. N. – k. 175; pismo z dnia 7 maja 2016 roku – k. 177; częściowo zeznania świadka I. K. – k. 239-249; częściowo zeznania wnioskodawcy T. K. – k. 190, 191; częściowo zeznania uczestniczki A. P. (1) – k. 192; zeznania świadka J. D. – k. 237, 238)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów a także opinii biegłego M. G. (k.273-302), zeznań świadków: A. P. (2) (k. 180-182), S. H. (k. 182, 183), częściowo K. P. (k. 183, 184), częściowo J. P. (1) (k. 184, 185), M. K. (k. 185, 186), G. K. (1) (k. 187), I. B. (1) (k. 188), T. M. (k. 189, 190), J. D. (k.237, 238), częściowo I. K. (k. 239-249), częściowo zeznań wnioskodawcy T. K. (k.190, 191), częściowo zeznań uczestniczki A. P. (1) (k.192).

Zeznania świadków A. P. (2), S. H., M. K., G. K. (2), I. B. (2), T. M., J. D. Sąd uwzględnił w całości. Świadkowie nie byli powiązani z żadną ze stron, a ponieważ mieszkali w K. w czasie, gdy miały miejsce opisywane przez nich zdarzenia, potrafili dokładnie przedstawić fakty. Żaden ze świadków nie potwierdził, iż Ł. N. i K. N. przekazali wnioskodawcy przedmiotowe gospodarstwo rolne. Jedynie S. H. twierdził, że takie plany snuli. J. D. zeznała, iż psy na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, które widziała w latach 2004-2007, były wygłodzone. Jednak z zeznań tych wynika zatem, po pierwsze, iż wnioskodawca lub jego rodzina wykazywali jakąś aktywność na nieruchomości skoro zostawili tam psy, po drugie, wnioskodawca nie zamieszkiwał regularnie na nieruchomości, skoro pojawiły się zarzuty,

że zwierzęta są niedożywione i zaniedbane. W przeciwieństwie do A. P. (2), S. H., M. K., G. K. (2), I. B. (2), T. M. świadek K. M. zeznawała najczęściej na temat okoliczności, o których jedynie słyszała od innych członków rodziny. Przy tym jej zeznania w części pozostawały w sprzeczności z innym materiałem dowodowym. Z zeznań świadka A. P. (2) wynikało jednoznacznie, że H. K. nie przekazywał siostrze Ł. N. spornego gospodarstwa rolnego, tylko je po prostu porzucił: „drzwi zawiązał na sznurek” (k.181). Nie było to zatem przekazanie gospodarstwa jak twierdziła K. M.. Z jednej strony K. M. twierdziła, iż gospodarstwem miał się opiekować, jakby był właścicielem T. K. (k.183), z drugiej strony przyznała, iż nic nie wie na temat przekazania tego gospodarstwa przez Ł. N. („Nic nie wiem na temat przekazania gospodarstwa (...) przez Ł. N.” – k. 184). Podobnie świadek J. P. (1), siostrzenica wnioskodawcy, twierdziła, że T. K. mieszka na przedmiotowej nieruchomości od 30 lat i pracuje w tym gospodarstwie, ale wypytywana o szczegóły nie była w stanie ich podać. Jej zeznania opisujące zaangażowanie wnioskodawcy w prace na tej nieruchomości pozostają w sprzeczności z zeznaniami A. P. (2), S. H., M. K., G. K. (2), I. B. (2), T. M. przynajmniej w zakresie intensywności aktywności wnioskodawcy.

Sąd częściowo uwzględnił zeznania świadka I. K., ojca wnioskodawcy. Losy przedmiotowej nieruchomości świadek opisał zasadniczo tak jak przedstawiali je świadkowie A. P. (2), S. H., M. K., G. K. (2), I. B. (2), T. M.. Jednak zeznania świadka co do zamieszkiwania przedmiotowej posesji przez wnioskodawcę nie znalazły żadnego jednoznacznego potwierdzenia, poza zeznaniami wnioskodawcy, które Sąd w tym zakresie uznał za niemiarodajne. Na nieruchomości nie ma wody, a jak przyznał sam świadek I. K., studnia jest nieczynna. Gdyby wnioskodawca tam mieszkał, z pewnością oczyściłby studnię. Równocześnie nie jest pobierany regularnie prąd, nieruchomość jest zdewastowana, a jak wynika z opinii biegłego M. G., zamieszkiwanie jej stanowi zagrożenie dla życia. Jak wynika z załączonych do akt zdjęć i opinii biegłego, na nieruchomości nie ma warunków do regularnego zamieszkiwania. Co najwyżej mogło chodzić o krótkie pobyty i przechowywanie rzeczy.

Sąd uwzględnił w części zeznania wnioskodawcy T. K. (k.190, 191). Relacje stron wymagały szczególnie wnikliwej oceny ze względu na ewidentne zainteresowanie rozstrzygnięciem sprawy. Relacja wnioskodawcy w części, a jakiej podawał, iż nieruchomość była we władaniu H. K., a potem małżonków N. potwierdziły zeznania innych świadków oraz zgromadzone dokumenty. Nie ma jednak dowodów na tak dużą aktywność na przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy jak on to przedstawiał. Przede wszystkim nie ma miarodajnych dowodów, iż T. K. zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości w inny sposób, aniżeli incydentalnie. Nieruchomość jest zdewastowana, poza prądem pozbawiona jakichkolwiek mediów, w odległości 11 kilometrów od K. zamieszkują rodzice T. K., którzy wymagają jego pomocy. Ponieważ wnioskodawca uniemożliwił biegłemu dokonanie oględzin budynku mieszkalnego nie można też potwierdzić, iż jedno z pomieszczeń w tym budynku rzeczywiście było wykorzystywane do zamieszkiwania, czy tylko zamknięty jest dostęp do niego. Skoszona trawa na 2 dni przed przyjazdem biegłego oraz pomalowana rama okna nie są dowodami na zamieszkiwanie wnioskodawcy na nieruchomości, a jedynie próbą stworzenia takiego wrażenia.

Sąd uwzględnił zeznania A. P. (1) w części dotyczącej opisu dysponowania nieruchomością najpierw przez T. B., a potem przez H. K., a wreszcie Ł. N.. Kwestia własności przedmiotowej nieruchomości przed wpisaniem jako właściciela uczestniczki nie była przedmiotem postępowania. Uczestniczka przyznała, iż nieruchomością się nigdy nie zajmowała, a dopiero w 2015 roku wystąpiła do Sądu o wydanie nieruchomości przeciwko wnioskodawcy. Nie ma możliwości potwierdzenia słów A. P. (1) w zakresie treści ewentualnych rozmów z Ł. N. i Sąd nie może jedynie na relacji uczestniczki opierać ustaleń w tym zakresie.

Sąd uwzględnił opinię biegłego M. G. (k. 273-302). Dowód z opinii biegłego musi być oceniany pod kątem:

- a) czy biegły dysponuje wiadomościami specjalnymi, niezbędnymi do stwierdzenia okoliczności mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy,
- b) czy opinia biegłego jest logiczna, zgodna z zasadami doświadczenia życiowego i wskazaniem wiedzy,
- c) czy jest pełna i jasna i nie zachodzi nie wyjaśniona sprzeczność pomiędzy nią a inną opinią ujawnioną w toku przewodu sądowego.

M. G. jest stałym biegłym sądowym w dziedzinie budownictwa lądowego. W opinii biegły szczegółowo omówił jakie czynności przeprowadził, jaki był efekt tych czynności, a następnie obszernie uzasadnił wnioski, do jakich doszedł.

Biegły oparł swoją opinię zarówno na analizie akt sprawy, jak i na zapoznaniu się osobiście w trakcie wizji lokalnej ze stanem nieruchomości zabudowanej, w szczególności zabudowań. Zakres czynności biegłego pozwala uznać, że dysponował on obszernym materiałem dla wyciągnięcia wniosków w zakresie objętym postanowieniem tutejszego Sądu z dnia 21 lutego 2017 roku. Podkreślić należy, iż wnioskodawca uniemożliwił biegłemu dostęp do wnętrza budynku mieszkalnego. Nie było zatem możliwe jednoznaczne odpowiedzenie na pytanie, czy wewnątrz tego budynku ktoś mógł zamieszkiwać przez ostatnie 30 lat. Jednak samo stworzenie takiej przeszkody przez wnioskodawcę ma swoją wymowę w sprawie. Jeżeli wnioskodawca rzeczywiście pokój by wyremontował i zagospodarował na stałe mieszkalnie z pewnością sam dążyłby do wykazania tego w obecności biegłego.

W ocenie Sądu opinia stanowiła wartościowy materiał dowodowy. Strony nie kwestionowały opinii. Z opinii jednoznacznie wynika, że budynki nie noszą śladów remontu, są zużyte przez czynniki korozji biologicznej, są ruiną i grożą zawaleniem.

Dokumenty w postaci rachunków (k.27-30), dowodów wpłaty za grób oraz trumnę (k.31) i podatek od środka transportu (k.33-36) nie mogły zostać uznane za wartościowy materiał dowodowy. Dowody na karcie 31 w ogóle nie dotyczą przedmiotu postępowania. To czy wnioskodawca opłaca czyjs grób i wyłożył środki na pochówek nie dochodzi posiadania samoistnego nieruchomości. Oczywiście jest bowiem, iż ktoś pogrzeb osób najbliższych musiał zorganizować i opłacić. Równocześnie branie jakichkolwiek materiałów budowlanych w latach 90-tych nie oznacza wykorzystywania ich przez wnioskodawca na spornej nieruchomości. Wnioskodawca był zameldowany na tej nieruchomości, więc na rachunkach podawał adres nieruchomości. Z opinii biegłego M. G. wynika jednoznacznie, iż brak jest na nieruchomości śladów jakichkolwiek remontów od kilkudziesięciu lat (k.282). Podobnie nie jest żadnym dowodem posiadania przez wnioskodawcę przedmiotowego gospodarstwa rolnego płacenie podatku od środków transportu. Wnioskodawca mając meldunek na (...) podaje taki adres w dowodach wpłaty, co nie oznacza, że użytkuje i zamieszkuje sporną nieruchomość.

Dokumenty w postaci tłumaczenia ksiąg wieczystych (k.41, 75) oraz odpisu księgi wieczystej K. Tom I karta 44 (k.74), opisu nieruchomości gruntowej (k.77), zaświadczenia z dnia 6 czerwca 2016 roku (k.178) Sąd uznał za zbędne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczką nie było sporu, że właścicielem nieruchomości jest w chwili obecnej A. P. (1). Wnioskodawca chce nieruchomość zasiedzieć co oznacza, że jest świadomy braku tytułu własności.

Sąd uwzględnił w całości pozostałe powołane wyżej dokumenty, których prawdziwości i autentyczności wnioskodawcy i uczestnicy nie kwestionowali. Większość tych dokumentów ma charakter urzędowy.

Świadek S. A. niczego do sprawy nie wniosła i nie miała żadnej wiedzy na jej temat.

Sąd zważył co następuje:

Stosownie do treści art. 172§1k.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. Art. 172§2k.c. mówi, iż po upływie 30 lat posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Termin zasiedzenia 20-letni przy dobrej wierze i 30-letni przy złej wierze obowiązują dla stwierdzenia zasiedzenia, którego termin nie upłynął przed dniem 1 października 1990 roku, kiedy to weszły zmiany do ustawy Kodeks cywilny (ustawa z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny - Dz. U. z 1990r., Nr 55, poz. 321). Przed tym terminem obowiązywały terminy krótsze o 10 lat. Zgodnie zaś z art. 10 wskazanej wyżej nowelizacji, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy 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; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym

powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Dotyczy to między innymi gruntów należących do Skarbu Państwa, których niniejsza sprawa dotyczy.

Art. 336k.c. stanowi, iż posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Posiadanie jest stanem faktycznego władztwa nad rzeczą. Zawiera się w nim element władania rzeczą i psychiczne nastawienie do wykonywania władztwa wyrażające się we władaniu dla siebie. Posiadacz samoistny włada rzeczą samodzielnie, we własnym imieniu i we własnym interesie. Dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Dla ustalenia ewentualnej złej wiary istotne jest zatem stwierdzenie, czy niewiedza o okoliczności ważnej dla ustalenia istnienia prawa była usprawiedliwiona, czy wręcz dany podmiot posiadał wiedzę, że prawo mu nie przysługuje.

Mocą art. 339 k.c. domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Art. 176 § 1 i § 2 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. Podzielić należy pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 roku (II CK 105/03, L.), iż niewłaściwe jest twierdzenie, że dla przyjęcia ciągłości posiadania w zakresie władztwa ustępujących współposiadaczy byłaby konieczna umowa o przeniesieniu posiadania skoro art. 348 KC za podstawową formę przejścia posiadania uznaje wydanie rzeczy. Nie można dlatego uznać, że wskutek braku między współposiadaczami takiej umowy o przeniesieniu posiadania nieruchomości doszło do samowolnego jej zawładnięcia po wyzuciu poprzedników z posiadanego przez nich udziału wbrew ich woli. Zgodzić się należy również ze stanowiskiem wyrażonym w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2001 r. (I KKN 332/00, Legalis Numer 248230), iż posiadacz samoistny nie może zaliczyć do okresu swojego posiadania okresu posiadania jego poprzedników (art. 176 § 1 KC), jeżeli byli oni właścicielami. Jest bowiem zasadą, że samoistny posiadacz może zaliczyć okres posiadania poprzednika, jeżeli nie był on właścicielem, a jedynie posiadaczem.

W niniejszej sprawie wnioskodawca nie wykazał, iż spełnił przesłanki do zasiedzenia nieruchomości położonej w K., Gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Trzciance Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Czarnkowie prowadzi księgę wieczystą (...).

Z treści uzasadnienia wniosku wynika, iż wnioskodawca twierdzi, iż okres samoistnego posiadania nieruchomości w złej wierze winien być liczony od 31 grudnia 1971 roku, a zatem od czasu w którym niewątpliwie na tej nieruchomości zaczęli gospodarować Ł. i K. N.. Wnioskodawca nie przedstawił, zdaniem Sądu, żadnych dowodów na okoliczność, że nastąpiła przeniesienie posiadania na niego przez K. N. i Ł. N.. Sąd ustalił, że małżonkowie N. gospodarowali na tej nieruchomości jak właściciele i byli niewątpliwie posiadaczami samoistnymi. Stan taki zakończył się jednak w 2000 roku, kiedy K. N. ze względu na chorobę przestał użytkować nieruchomość a jego żona się tym nie interesowała. Jednak żadnej umowy przekazania nieruchomości wnioskodawca z K. N. i Ł. N. nie zawierał i faktycznie posiadania tej nieruchomości mu nie przekazywali. W ocenie Sądu, o ile nie jest niezbędne istnienie umowy spisanej czy w jakich formalny sposób zawartej, to nawet faktyczne przeniesienie posiadania musi być powiązane z jakimś porozumieniem pomiędzy posiadaczem przenoszącym posiadanie, a osobą, na rzecz której takie posiadanie jest przenoszone. Inaczej każdy kto objąłby porzuconą nieruchomość mógłby powiedzieć, że poprzedni posiadacza przeniósł na niego posiadanie nieruchomości. Sam T. K. przyznał, że z K. N. na ten temat nie rozmawiał (k.191). Jego słowa natomiast, iż umowę taką zawarł z Ł. N. nie zostały przez nikogo potwierdzone. Spośród przesłuchiwanych świadków siostrzenice spadkodawcy K. M. zeznała, że Ł. N. oświadczyła jej, że gospodarstwem ma się „opiekować” T. K., S. H. zeznał, że małżonkowie N. stwierdzili, że obiecali gospodarstwo wnioskodawcy, natomiast ojciec wnioskodawcy I. K. stwierdził, że na przekazanie gospodarstwa rolnego umówiła się Ł. N. z T. K.. Żaden z tych świadków nie podał kiedy miały miejsce te zdarzenia, a sam wnioskodawca też tego nie sprecyzował. Instytucja doliczenia przez posiadacza samoistnego do czasu swojego posiadania czasu posiadania poprzedników jest wyjątkiem w zakresie posiadania nieruchomości i musi

być ściśle interpretowana. Jeżeli nie jest to dziedziczenie, a umowa lub faktyczne przeniesienia posiadania, konieczne byłoby jednoznaczne określenie czasu dokonania takiej czynności, jej stron, jej treści, aby w ogóle zweryfikować, że jakiegokolwiek przeniesienie posiadania miało miejsce. W tej sprawie nie ma materiału, aby dokonać takich ustaleń. Nie wiadomo, czy ostatecznie umowa taka była zawarta kiedykolwiek, czy było jakiegokolwiek przeniesienia posiadania, czy były to tylko luźne rozmowy, czy czynności miała dokonywać sama Ł. N., czy również K. N., który faktycznie nieruchomością się zajmował. Zawarciu takiej umowy przeczą też ustalone okoliczności popadania nieruchomości w ruinę po zaniechaniu jakiegokolwiek aktywności na niej K. N..

Niewątpliwie posiadaczami nieruchomości byli Ł. N. i K. N.. W 1971 roku objęli oni przedmiotową nieruchomość, która była wówczas opuszczona przez H. K.. Ziemię zaczęli uprawiać, zabudowania wykorzystywać do hodowli zwierząt, uczestniczyli w realizacji planów urządzenia lasu, płacili podatki za nieruchomość. Przy tym nikogo o pozwolenie na użytkowanie nieruchomości nie prosili. Nie będąc właścicielami wykonywali prawa właścicielski: decydowali o wykorzystaniu nieruchomości, eksploatowali ją, pobierali korzyści. Było to niewątpliwie objęcie w posiadanie w złej wierze, bowiem zarówno Ł. N. jak i K. N. wiedzieli, że właścicielami nie są, znali też z pewnością okoliczności, a jakich nieruchomości objął H. K. i w jakich ją porzucił. Ponieważ od dnia 1 października 1990 roku obowiązuje 30 letni termin samoistnego posiadania nieruchomości celem zasiedzenia jej, a małżonkowie N. już w 2000 roku przestali korzystać z nieruchomości uznać należy, iż najpóźniej w 2001 roku, po śmierci K. N., termin ten uległ przerwaniu. Wprawdzie były płacone podatki za nieruchomość i był opłacany prąd, jednak Ł. N. po śmierci męża z nieruchomości nie korzystała i nie wykonywała żadnych praw właścicielskich. Zgodnie z zeznaniami świadków A. P. (2) (k.181), G. K. (1) (k.187), T. M. (k.189, 190), po śmierci K. N. ziemia zarosła samosiejkami. Z zaświadczenia specjalisty Służby Leśnej do spraw lasów państwowych z dnia 7 maja 2016 roku na działkach (...) rosną sosny w wieku 20-26 lat, a więc proces ten zaczął się już za życia K. N.. Świadek T. M. zeznał, że po śmierci K. N. nikt nie chciał się zajmować lasami, a znajdują się one na działce (...) i części działki (...). Skoro na działce (...) też rosną już drzewa stwierdzić należy, iż cała nieruchomość jest obecnie zarośnięta, porzucona. W ocenie Sądu, nie jest wystarczające dla uznania samoistnego posiadania nieruchomości jedynie opłacanie podatku od nieruchomości i ewentualnych rachunków za prąd, pamiętając że płaci się również w przypadku nie używania instalacji opłaty stałe. Nie było by też wystarczające na przykład ubezpieczenie nieruchomości. Jest to jeden z przejawów korzystania z nieruchomości, ale w przypadku nieruchomości rolnej należy stwierdzić fizyczną obecność na nieruchomości i jej eksploatację. Właściciel może sobie pozwolić na zaniechanie jakiegokolwiek aktywności na nieruchomości i ograniczyć się do elementów formalnych jak płacenie podatków, ubezpieczeń lub zaniechanie również takich działań, przez co nie traci prawa własności. Dla posiadania samoistnego mającego doprowadzić do zasiedzenia nieruchomości jest niezbędne przejawianie aktywności na nieruchomości, faktyczne władztwo rozumiane jako wykorzystywanie nieruchomości, czerpanie z niej korzyści, zarządzanie nią, a nie jedynie wykonywanie czynności prawnych związanych z nieruchomością jak płacenie podatków, czy zawarcie umowy wywozu śmieci lub dostaw prądu.

W ocenie Sądu, wnioskodawca w ogóle nie wykazał, iż objął przedmiotową nieruchomość w posiadanie samoistne. O ile charakter posiadania jest objęty domniemaniem (art.339 k.p.c.), o tyle na wnioskodawcy ciąży obowiązek udowodnienia objęcia nieruchomości. Z pewnością objęcie nieruchomości nie nastąpiło z momentem zameldowania T. K. w 1986 roku. Cel tej czynności był jasny – chodziło o umożliwienie uniknięcia służby wojskowej. Już 4 lata później T. K. wymeldował się z (...) i ponownie zameldował się dopiero w 1996 roku. Wnioskodawca nie wykazał przy tym, że do domu w (...) przeniósł swoje rzeczy i uczynił ten dom swoim centrum życiowym. Dom był i jest pozbawiony wody, kanalizacji, jest tylko prąd. Do śmierci K. N., on z żoną zawiadywali nieruchomością. Potem pojawiał się na niej I. K. i wnioskodawca, ale ich wizyty nie miały charakteru stałego użytkowania nieruchomości. Doszło do naprawy stodoły, ale jej pożar około 2003 roku oznaczał koniec prac remontowych. Jak wynika z opinii biegłego, ani dom, ani pomieszczenia gospodarcze nie noszą żadnych oznak remontów od kilkudziesięciu lat. Ruinę tych zabudowań dobrze widać na zdjęciach załączonych do akt. Studnia stanowiąca jedyne źródło wody jest nieczynna (k.276) o czym zeznawał też świadek I. K.. Wnioskodawca gruntów rolnych i lasu w ogóle nie użytkował. Pamiętać też należy, iż po 2001 roku T. K. wyjeżdżał do pracy do Niemiec i Norwegii i przebywał tam dosyć długo, skoro w Norwegii był raz 1 rok. Nie miał zatem czasu i możliwości zajmowania się przedmiotową nieruchomością. Na nieruchomości pojawiał się w tym czasie I. K., ale nie na jego rzecz ma zostać stwierdzone zasiedzenie zgodnie z wnioskiem. O tym, że nieruchomość

nie była wykorzystywana jako stałe miejsce zamieszkania świadczą zeznania świadka M. K., którą I. K. prosił o kontakt, w przypadku gdyby nieruchomość była okradana (k.186). W 2012 roku umorzono dwa dochodzenia dotyczące kradzieży na tej nieruchomości (k.20,21). Nieruchomość nie zamieszkała kusiła złodziej. Gdyby T. K. rzeczywiście przeniósł na tą nieruchomość swoje centrum życiowe, takie sytuacje nie miałyby miejsca. Sam fakt złożenia deklaracji dotyczącej wywozu śmieci w 2013 roku i opłacanie rachunków za wywóz nieczystości i energię elektryczną (k.32, 132-137, 144-152), nie jest dowodem samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę. Rachunki za energię elektryczną przychodziły na podstawie umowy z K. N.. Pierwszą deklarację na wywóz śmieci podpisała natomiast Ł. N., co wynika z deklaracji podpisanej przez wnioskodawcę (k.144v). W ocenie Sądu, dla posiadania najważniejsze jest faktyczne użytkowanie nieruchomości tak jak właściciel. Owszem wnioskodawca zamknął jedno z pomieszczeń w budynku mieszkalnym, ale jednego pomieszczenia nie można zasiedzieć i dysponowanie nim nie jest wystarczające dla zasiedzenia całej działki, na której pomieszczenie się znajduje. Obowiązkiem wnioskodawcy było w tym postępowaniu wykazanie swojego faktycznego władztwa nad nieruchomością. Fakt, iż jest tam zameldowany, opłaca niektóre obowiązkowe rachunki, nie oznacza, że faktycznie przebywa na nieruchomości i z niej korzysta. Na polu ornym i łące urósł już duży las. Na nieruchomości jest czasami używany prąd, ale tylko od czasu do czasu. Ma to charakter incydentalny i nie wiadomo, czy czerpał go wnioskodawca, czy choćby jego ojciec I. K., który wydaje się być związany bardziej z tą nieruchomością od swojego syna. Tymczasem związek wnioskodawcy jako osoby wnoszącej o zasiedzenie własności winien być stały, wyraźny, nie budzący wątpliwości.

Gdyby nawet dokonać interpretacji, że objęcie jednego z pomieszczeń na działce (...) i płacenie pewnych danin i rachunków oraz zameldowanie, dowodzi objęcia nieruchomości w samoistne posiadanie, to po pierwsze, nie ma podstaw do ustalenia konkretnej daty objęcia nieruchomości w posiadanie na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, po drugie, licząc tą datę od śmierci posiadacza nieruchomości K. N., czyli od dnia 21 stycznia 2001 roku, to do chwili orzekania upłynął okres 16 lat, a zatem nie uprawniający do zasiedzenia nieruchomości, po trzecie, zajmowanie jednego pomieszczenia nie stanowiłoby podstawy do zasiedzenia całej nieruchomości o powierzchni 3.80.00 ha, po czwarte, niedopuszczalne jest zasiedzenie pomieszczenia w budynku mieszkalnym, po piąte, budynek znajduje się jedynie na działce (...), a więc zajmowanie pokoju w domu nie ma żadnego wpływu na posiadanie działki (...), a także działki (...), na której pokój ten i budynek mieszkalny nie są posadowione. W rezultacie więc nie ma żadnych podstaw, aby na podstawie stwierdzenia użytkowania tylko jednego pomieszczenia w będącym w ruinie domu oraz płacenia pewnych świadczeń dokonać zasiedzenia całej nieruchomości lub jej części.

Z tych powodów wniosek należało oddalić.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520§2 k.p.c. Zdaniem Sądu, interesy wnioskodawcy oraz uczestnika były sprzeczne. Wnioskodawca chciał nieruchomość zasiedzieć, uczestniczka żądała oddalenia tego wniosku. Koszty te powinna ponieść zatem strona przegrywająca postępowanie. Na koszty te składają się opłata od wniosku wniesiona 2.000 zł (k.1), opłata za pełnomocnictwa wnioskodawcy -17 zł (k.47), wynagrodzenie biegłego M. G. – 1.373,87 zł (k.306) w całości zapłacone przez uczestniczkę (k.233, 314), zwrot kosztów świadka I. B. (2) – 83,58 zł (k.212) zapłacone przez uczestniczkę, zwrot kosztów świadka S. H. 83,58 zł (k.214) zapłacone przez wnioskodawcę, zwrot kosztów stawiennictwa świadka J. P. (2) – 130 zł (k.216) zapłacone przez wnioskodawcę, zwrot kosztów dojazdu na przesłuchanie świadka I. K. – k. 284 zł (k.262) zapłacone przez wnioskodawcę, zwrot kosztów świadka J. D. – 73,54 zł (k.265, 312) zapłacone przez uczestniczkę, wynagrodzenia pełnomocników stron 2x 3.600 zł (§5pkt1 w zw. z §2pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz.U. z 2015r., poz. 1804; §5pkt1 w zw. z §2pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie – Dz.U. z 2015r., poz. 1800). Uczestniczka A. P. (1) zapłaciła 5.130,99 zł kosztów. Taką też kwotę Sąd zasądził na jej rzecz tytułem zwrotu.

/-/ S.S.R. Piotr Chrzanowski