

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 18 kwietnia 2016 roku B. R., M. B. i A. R. wystąpili o stwierdzenie, iż J. R. i B. R. nabyli na współwłasność po połowie przez zasiedzenie część nieruchomości położonej w B., Gmina T., dla której Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...) o powierzchni 0.31.00 ha zabudowana budynkami gospodarczymi i budynkiem mieszkalnym, a stanowiącą własność T. K. i Z. K..

Uczestnicy Z. K. i T. K. wnieśli o oddalenie wniosku.

Sąd ustalił co następuje:

Nieruchomość położona w B. o powierzchni z wpisu w księdze wieczystej i rejestru gruntów 9.58.00 ha, składa się z działek o numerach ewidencyjnych (...). Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi dla tej nieruchomości księgę wieczystą (...), w której jako właściciel tej nieruchomości są wpisani na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej Z. K. i T. K.. Wcześniej była własnością J. T., K. T. oraz ich córek B. M. (1) i A. S..

(dowód: odpis księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Trzciance (...) – k. 28, 29; mapa ewidencyjna – k. 52, 54, 99; wypis z rejestru gruntów – k. 55, 100, 102; karta 2, 12, 20, 35-37 akt księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Trzciance (...); okoliczność bezsporna)

Nieruchomość opisaną wyżej Z. K. i T. K. nabyli umową z dnia 27 marca 2007 roku od B. M. (2) i A. S., które z kolei nabyły nieruchomość w spadku po swoich rodzicach: J. T. zmarłym dnia 6 kwietnia 1960 roku oraz K. T. zmarłej dnia 25 lutego 1978 roku. B. M. (3) i A. S. oświadczyły w akcie notarialnym, iż nieruchomość ta jest niezabudowana i stanowi rolę, choć w księdze wieczystej wpisane były również zabudowania gospodarcze.

(dowód: kopia aktu notarialnego z dnia 27 marca 2007 roku – k. 45-47, 98; kopia zawiadomienia z dnia 30 marca 2007 roku – k. 48; uzasadnienie wniosku – k. 5; karta 2, 44, 52 akt księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Trzciance (...))

Aktem własności ziemi z dnia 30 maja 1975 roku B. M. (4) i B. M. (3) nabyli nieruchomość położoną w B. o powierzchni 10.50.00 ha, działki o numerach geodezyjnych (...). Umową sprzedaży z dnia 20 maja 1982 roku poszerzyli swoje gospodarstwo rolne o działkę nr (...) o powierzchni 4.52.00 ha. Następnie dnia 11 sierpnia 1987 roku B. M. (4) i B. M. (3) przekazali B. R. i J. R. gospodarstwo rolne, w skład którego wchodziła m.in. nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadził księgę wieczystą (...). W skład tej nieruchomości wchodziła działka o numerze ewidencyjnym (...). W akcie notarialnym zaznaczono, iż na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny oraz zabudowania gospodarcze to jest murowana stodoła, murowana obora, murowana chlewnia. B. M. (4) zmarł dnia 2 marca 1989 roku. B. M. (3) zmarła dnia 24 maja 2013 roku.

(dowód akt własności ziemi z dnia 30 maja 1975 roku – akta księgi wieczystej (...); zawiadomienie z dnia 20 maja 1982 roku – k. 20 akt księgi wieczystej (...); umowa notarialna z dnia 11 sierpnia 1987 roku – k. 36-37; zawiadomienie – k. 38; zawiadomienie Urzędu Gminy z dnia 2 września 1987 roku – k. 39; akt małżeństwa B. i B. M. (2) – k. 40, 93; akt zgonu B. M. (2) – k. 41, 95; akt małżeństwa J. i B. R. – k. 42, 96; akt zgonu B. M. (4) – k. 43, 94; wypis z rejestru gruntów – k. 56)

J. R. zmarł dnia 8 kwietnia 2014 roku. Spadek po nim odziedziczyli żona B. R. i dzieci M. B. i A. R., w 1/3 części każde z nich. Opisane wyżej gospodarstwo rolne, w skład którego wchodziły nieruchomości położone w B., dla których Sąd Rejonowy w Trzciance prowadził księgę wieczystą (...) stało się współwłasnością B. R. w 4/6, M. B. w 1/6 oraz A. R. w 1/6.

(dowód: odpis aktu zgonu J. R. – k. 44, 97; postanowienie Sądu Rejonowego w Trzciance z dnia 12 marca 2015 roku w sprawie I Ns 1213/14 – k. 49; zawiadomienie – k. 50, 51)

Od nabycia gospodarstwa rolnego w B. dnia 30 maja 1975 roku B. M. (4) i B. M. (3) objęli w posiadania nie tylko nieruchomości, których stali się właścicielami, ale również część działki o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0.18.45 ha, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...). W skład fragmentu tej działki objętej w posiadania przez małżonków B. i B. M. (1) wchodziła połowa domu mieszkalnego, budynek gospodarczy, połowa kolejnego budynku gospodarczego, a także ruiny budynku oraz ogródek za zabudowaniami. Granicę użytkowania stanowiły słupki ogrodzenia i zakrzewienie. Na tej działce B. M. (4) wybudował boksy celem hodowli nutrii. Ogródek wykorzystywano dla uprawy warzyw, a ponadto rosło kilka drzew owocowych. Działka ta była w części ogrodzona. Od dnia 11 sierpnia 1987 roku omawiany fragment działki (...) objęli w posiadanie małżonkowie B. R. i J. R.. Po 2000 roku B. R. i J. R. remontowali dom mieszkalny i pomieszczenia gospodarcze; remontowali dach na stodole i budynku mieszkalnym, postawili nową szopę, garaż, wymienili w budynku okna, w mieszkaniu były remontowane pokoje. Od 2007 roku, kiedy właścicielami tej nieruchomości stali się małżonkowie Z. K. i T. K. nigdy nie ingerowali oni w korzystanie z tej części nieruchomości przez B. R. i J. R.. Obydwa małżeństwa były przekonane, że omawiana część działki o numerze geodezyjnym (...) jest własnością B. R. i J. R. i stanowi część działki (...). Dopiero po 2007 roku B. R. zorientowała się, że ta część działki nie jest własnością jej i jej męża i stanowi własność Z. K. i T. K.. Ponieważ po śmierci męża w 2014 roku zamierzała gospodarstwo sprzedać poinformowała małżonków K. o tym, iż część działki przez nią użytkowanej jest ich własnością.

(dowód: zeznania świadka H. L. – k 105, 106; zeznania świadka J. M. – k. 106, 107; zeznania świadka I. B. – k. 107, 108; zeznania świadka Z. W. – k. 108, 109, 184, 185; częściowo zeznania wnioskodawcy B. R. - k.109, 110, 185; zeznania wnioskodawcy M. B. – k.110, 184, 185, zeznania wnioskodawcy A. R. – k. 110, 111, 185, 186; częściowo zeznania uczestnika Z. K. –k. 111, 186; częściowo zeznania uczestnika T. K. – k. 111, 112, 186; opinii biegłego geodety Z. Ż. z dnia 16 listopada 2016 roku – k. 121-135 oraz z dnia 16 stycznia 2017 roku – k. 162, 163; zdjęć działki za budynkami – k. 98)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów i zdjęć, w tym zawartych w aktach ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Trzciance (...) i (...) oraz zeznań świadków H. L. (k 105, 106), J. M. (k. 106, 107), I. B. (k. 107, 108), Z. W. (k. 108, 109), częściowo zeznań wnioskodawcy B. R. (k.109, 110, 185), zeznań wnioskodawców M. B. (k.110, 184, 185) oraz A. R. (k.110, 111, 185, 186), częściowo zeznań uczestnika Z. K. (k.111, 186) oraz zeznań uczestnika T. K. (k. 111, 112, 186), a także opinii biegłego geodety Z. Ż. z dnia 16 listopada 2016 roku (k. 121-135) oraz z dnia 16 stycznia 2017 roku (k. 162, 163).

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

Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy zaświadczenie z dnia 2 czerwca 2016 roku o płaceniu przez uczestników podatku rolnego od gruntów (k.63, 101). Z faktu płacenia podatku rolnego za całą działkę nie wynika, że była ona w całości przez uczestników użytkowana. Obydwoje uczestnicy zgodnie zeznali, iż opisanej wyżej części działki (...) nie użytkowali i pozostawała ona w posiadaniu wnioskodawców, zatem kwestia płacenia podatków niczego w zakresie tej okoliczności nie zmienia. Równocześnie z zaświadczenia nie wynika, czy w ogóle do podatku były zgłoszone zabudowania na działce o numerze ewidencyjnym (...).

Sąd uwzględnił zeznania świadków H. L., J. M., I. B., Z. W.. Większość świadków to krewni wnioskodawców. Jednak zeznania wszystkich tych osób spójnie przedstawiały kwestię użytkowania przedmiotowego fragmentu działki (...). I. B. i Z. W. wskazali, iż początkowo w domu, który w części znajduje się na działce (...), mieszkał jeszcze szwagier B. R. o C. S. wraz z żoną A.. Jednak zgodnie z relacją Z. W., C. S. wyprowadził się „między latami 60 a 70.” Biorąc pod uwagę, iż B. R. i J. R. przejęli na własność działkę (...) w dniu 30 maja 1975 roku Sąd uznał, iż na spornej nieruchomości nie mieszkało już wówczas małżeństwo (...). Świadek Z. W. podał, iż boksy dla nutrii pobudował J. R., ale świadkowie I. B., H. L. i J. M. wskazali, iż boksy te pobudował B. M. (4) i Sąd na tej podstawie ustalił ta okoliczność.

Sąd częściowo uwzględnił zeznania wnioskodawcy B. R. oraz uczestnika Z. K., a także w całości uwzględnił zeznania wnioskodawców M. B. i A. R., a także uczestnika T. K.. Wszyscy wnioskodawcy i uczestnicy zgodnie zeznali, iż B. R. i J. R. użytkowali część działki (...). B. R., M. B. i A. R. szczegółowo opisywali jaką część użytkowali, natomiast Z. K. przyznał, że nie sprawdzał jak oni wykorzystują zabudowaną część działki. Sąd uznał natomiast, iż nie można dać wiary B. R., iż sporna nieruchomość została przepisana na B. R. i jej męża umową z dnia 11 sierpnia 1987 roku. Przede wszystkim sama wnioskodawczyni B. R. temu zaprzeczyła zeznając, iż o tym, że sporna część działki (...) nie stanowi jej własności dowiedziała się dopiero po 2007 roku. Trudno zatem przyjąć, iż z rodzicami zawarła umowę na przeniesienie posiadania działki, skoro w ogóle nie wiedziała, że nie stanowi ona części działki (...). Z kolei Z. K. szczegółowo przedstawiał okoliczności, jakoby C. S. pokazywał mu zabudowania, które wchodzą w skład działki (...) reklamując jej nabycie. Miało to prowadzić do wniosku, iż w 2007 roku nie tylko małżonkowie K., ale i małżonkowie R. wiedzieli, iż budynki leżą na działce (...) i godzili się z ich sprzedażą. Okoliczności tej nie potwierdziły jednak żadne dowody. Żona uczestnika T. K. jednoznacznie zeznała, iż kupili z mężem tylko grunty orne i nikt nie wiedział, że budynki należą do tej działki. Relacja uczestniczki, która nie miała żadnego interesu, aby podważać zeznania swojego męża, znajduje potwierdzenie w zeznaniach B. R. oraz w fakcie, iż przez okres 10 lat od nabycia Z. K. nigdy nie próbował odzyskać posiadania spornej działki. Wreszcie akt notarialny, którym nastąpiło nabycie przedmiotowej nieruchomości w 2007 roku wyraźnie stanowi, że są to grunty rolne, a cena – 56.000 zł za 9,58.00 ha, czyli po 5.800 zł za 1 ha – wskazuje, że nie były objęte tą umową, a zatem i wolą stron, tak wartościowe składniki majątku jak zabudowania z domem mieszkalnym.

Sąd w całości uwzględnił opinie pisemne biegłego geodety Z. Ż..

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 oraz nie zachodzi nie wyjaśniona sprzeczność pomiędzy nią a inną opinią ujawnioną w toku przewodu sądowego.

Biegły Z. Ż. posiada odpowiednią wiedzę specjalistyczną z dziedziny geodezji. Sporządził setki opinii dla Sądu Rejonowego w Trzciance. Opinia biegłego Z. Ż. jest rzetelna i szczegółowa. Sąd nie miał zastrzeżeń do wniosków opinii. Opinię zakwestionowali uczestnicy. Jako główny zarzut podnieśli powiązanie biegłego z geodetą K. W., który na zlecenie wnioskodawców sporządził mapę sytuacyjną z zaznaczeniem granic nieruchomości, o której zasiedzenie wnioskodawcy wnieśli (k.53). Okoliczność, iż K. W. i Z. Ż. pracują w tej samej spółce cywilnej nie ma jednak żadnego znaczenia dla oceny obiektywizmu biegłego. Biegły wyjaśnił w piśmie z dnia 16 stycznia 2017 roku, że każdy ze współników działa na zasadach odrębnych działalności i indywidualnie odpowiada za swoje czynności geodezyjne. Ponadto należy wziąć pod uwagę, iż rola biegłego nie sprowadzała się do oceny czegokolwiek, a do przygotowania materiału technicznego do wydzielania nieruchomości użytkowanej przez wnioskodawców w granicach określonych w postanowieniu Sądu. Jeżeli chodzi o granice działki to znajdują one potwierdzenie w zeznaniach świadków oraz wnioskodawców. Biegły przyjął, że w części zachodniej i południowej wyznaczało je zakrzaczenie. W części zachodniej znajdowały się też słupki po starym ogrodzeniu (punkty 111 i 109 k. 131). Świadkowie opowiadali o tym, iż nieruchomość była ogrodzona. Zarzuty uczestników odnośnie objęcia granicami nowoutworzonej działki (...) również gruntów rolnych nie mogą podważać wartości opinii biegłego. Są to zarzuty dotyczące okoliczności sprawy a nie treści opinii biegłego.

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, Legalis), 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 CKN 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 wnioskodawcy nie wykazali, iż J. R. i B. R. spełnili przesłanki do zasiedzenia części nieruchomości położonej w B., Gmina T., dla której Sąd Rejonowy w Trzciance Wydział Ksiąg Wieczystych w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...).

Podstawową przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne. W niniejszej sprawie Sąd uznał, iż B. M. (3) i B. M. (4) objęli część działki o numerze (...) w posiadanie z tego powodu, iż po śmierci rodziców B. M. (1) była ona współwłaścicielem całej działki (...). Sama B. M. (3) nie mogła objąć spornej części tej działki w samoistne posiadanie prowadzące do jej zasiedzenia, a z kolei brak podstaw by przyjmować, iż jej mąż B. M. (4) próbował, obejmując w posiadania sporną część działki, pozbawić żony i szwagierki własności tej działki. W ocenie Sądu, skoro od dnia 11 maja 1975 roku B. M. (3) i B. M. (4) użytkowali część działki (...) stanowiącej współwłasność B. M. (1) to robili to w ramach zgody właścicieli tej działki B. M. (1) i A. S.. Stwierdzić należy zatem jednoznacznie, iż nie jest dopuszczalne w tej sprawie doliczenie do okresu posiadania osób, na których miałyby nastąpić zasiedzenie nieruchomości, okresu od dnia 30 maja 1975 roku do dnia 11 sierpnia 1987 roku.

Dnia 11 sierpnia 1987 roku właścicielami sąsiedniej działki (...) stali się J. R. i B. R.. Równocześnie objęli oni w posiadanie sporną część działki (...). W tym samym czasie właścicielami działki (...) były matka wnioskodawcy B. M. (3) i ciotka wnioskodawcy A. S.. Objęcie w posiadanie przedmiotowej części działki (...) polegało na korzystaniu z budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych, pobudowaniu budynku dla nutrii, dokonywaniu remontów, uprawianiu ogródka. Jeżeli chodzi o zakres posiadania J. R. i B. R. to Sąd przyjął, iż było to posiadanie w granicach zakreślonych przez biegłego geodetę Z. Ż., a zatem posiadanie działki o powierzchni 0.18.45 ha. Posiadanie w takich granicach opisywali wnioskodawcy, a potwierdzili świadkowie. Granice posiadania wyznaczyły od strony południowej i zachodniej zakrzaczka oraz resztki ogrodzenia, które stanowiły pewne elementy ograniczające przestrzeń korzystania z gruntów przydomowych. Granicę ta wyznaczały grunty przeznaczone na ogródek przydomowy oraz drzewa owocowe. W tym zakresie ani J. R., ani jego żona nikogo o zgodę nie pytali. B. R. i J. R. musieli o tym wiedzieć. W ocenie Sądu bezpodstawne byłoby przyjęcie, iż objęli oni w posiadanie sporną część działki (...) z zamiarem pozbawienia własności tej działki osób dla siebie bardzo bliskich. Istotna w tym kontekście jest kwestia ich świadomości, iż użytkowana przez nich część działki (...) jest częścią działki (...), a nie częścią działki (...), której byli właścicielami. Istnieją wyraźne dowody pozwalające na przyjęcie, iż J. R. i jego żona B. R., podobnie jak B. M. (3) i A. S. byli przekonani, iż sporna część działki (...) przynależy do działki (...). Przede wszystkim w akcie notarialnym z dnia 27 marca 2007 roku wpisano, iż uczestnikom postępowania sprzedawane są jedynie nieruchomości niezabudowane. Uczestniczka T. K. twierdziła też, iż nic o nabyciu jakichkolwiek zabudowań na podstawie umowy z dnia 27 marca 2007 roku nie wie. Korespondowało to z zeznaniami wnioskodawcy B. R., która podała, że dopiero po 2007 roku na podstawie map ustalili, że zabudowania należą do działki (...). Ponadto trudno zakładać, iż matka wnioskodawcy B. M. (3) nie uczyniłaby gestu wobec córki jeszcze przed sprzedażą działki (...) polegającego na wydzieleniu części zabudowanej i przekazaniu tej części córce i zięciowi, skoro wcześniej przekazała im całe swoje gospodarstwo rolne. Chodziło o przekazanie kilkunastu arów z blisko 10 ha gospodarstwa rolnego. Na tej podstawie Sąd przyjął, iż uznać należy, że dnia 11 sierpnia 1987 roku J. R. i B. R. nabyli posiadanie samoistne przedmiotowej nieruchomości będąc przekonani, iż to część ich własnej nieruchomości.

Sąd nie znajduje żadnych przesłanek ku temu by stwierdzić, iż J. R. i B. R. byli posiadaczem w dobrej wierze, albowiem nie istnieją okoliczności, na podstawie których mogli on przypuszczać, że przysługuje im prawo władania rzeczą, jakie faktycznie wykonują. Z map jakie były dostępne jednoznacznie wynikało, iż dom mieszkalny jest przedzielony na pół i użytkowana przez nich południowa połowa nie znajduje się, już na działce (...). Fakt, iż w akcie notarialnym z dnia 11 sierpnia 1987 roku było wpisane, że nabywają też budynek mieszkalny i zabudowania gospodarcze niczego to nie zmieniał, bowiem na działce (...) jest istotnie dom i zabudowania gospodarcze. Musieli przy tym wiedzieć, iż sąsiednia działka (...) jest współwłasnością A. S. i B. M. (1). Wystarczyło sprawdzić w geodezji aktualne mapy lub poszukać takich map wśród posiadanych dokumentów. Niewielkie starania w tym zakresie wykazane w 2007 roku ujawniły pomyłkę. Równocześnie J. R. i B. R. musieli wiedzieć, że dom był już wcześniej faktycznie podzielony na dwie rodziny, podobnie jak zabudowania gospodarcze. Właściciele zobowiązani są do wykazywania minimum staranności z ustaleniu przebiegu granic swojej nieruchomości, w a tym wypadku chodzi jeszcze o nieruchomość zabudowaną. W ocenie Sądu, uznać należy posiadanie samoistne objętej wnioskiem nieruchomości przez B. R. i J. R. za posiadanie w złej wierze.

Ponieważ w sprawie zaistniało posiadanie w złej wierze, a termin zasiedzenia nie upłynął przed 1 października 1990 roku obowiązywał termin 30 lat do zasiedzenia nieruchomości. Wynika to wprost z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy- Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990r., Nr 55, poz. 321). Istotne jest zatem ustalenie od kiedy wnioskodawcy nabyli posiadanie samoistne przedmiotowej nieruchomości. W niniejszej sprawie Sąd przyjął, iż termin zasiedzenia biegnie od dnia 11 sierpnia 1987 roku, albowiem z tą datą J. R. i B. R. objęli część nieruchomości, działki (...), w posiadanie traktując ją jako swoją własność tak jak i otrzymane od rodziców gospodarstwo rolne. Termin 30 lat posiadania samoistnego przedmiotowej nieruchomości upłynie dopiero dnia 11 sierpnia 2017 roku i to nie dla B. R. i J. R., który zmarł w 2014 roku, a dla B. R., M. B. i A. R..

Biorąc pod uwagę omówione okoliczności Sąd oddalił wniosek, albowiem został złożony przedwcześnie i nie jest możliwe stwierdzenie zasiedzenia na rzecz J. R., który zmarł w trakcie biegu terminu do zasiedzenia nieruchomości.

/-/ S.S.R. Piotr Chrzanowski