

Sygn. akt: I Ns 1/22

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 lipca 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sławomir Szubstarski
Protokolant:	sek. sąd. Agnieszka Piskorz

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2022 r. w Kętrzynie na rozprawie

sprawy z wniosku L. R.

z udziałem Skarbu Państwa - Starosty (...)

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

postanawia:

I. stwierdzić, że L. R., syn J. i M., nabył przez zasiedzenie

z dniem 13 marca 2014 r. własność nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) obrębu G. gm. K., o powierzchni 0,2020 ha, opisaney w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Kętrzynie (...);

II. zasądzić od uczestnika Skarbu Państwa – Starosty (...) na rzecz wnioskodawcy L. R. kwotę 3 800 (trzy tysiące osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca L. R. wniósł o stwierdzenie, iż nabył przez zasiedzenie z dniem 13 marca 2014 r. własność nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) obrębu G. o powierzchni 0,2020 ha, położonej w G., gm. K., dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą (...). Podniósł, że od dnia 13 marca 1984 r., w którym otrzymał w darowiźnie gospodarstwo rolne obejmujące działki gruntu leżące po obu stronach nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia, wszedł w posiadanie samoistne opisanej nieruchomości. Działka (...) stanowi fragment rowu przeciwczołgowego okalającego niegdyś K., który przedzelał grunty jego (a wcześniej jego rodziców) gospodarstwa. Właścicielem tej nieruchomości formalnie jest Skarb Państwa. Rodzice i później wnioskodawca byli przekonani, że ów fragment rowu jest częścią ich gospodarstwa. Rów został zasypany jeszcze w okresie posiadania gospodarstwa przez rodziców wnioskodawcy, przygotowany pod uprawy rolne, a produkcja rolna była na nim prowadzona nieprzerwanie do 2020 roku. Wnioskodawca samodzielnie uprawiał grunt od 13 marca 1984 r. Obecnie wykorzystuje go jako łąkę. Właściciel nieruchomości od szeregu lat nie interesował się nieruchomością i nie wykonywał żadnych czynności właścicielskich. Dopiero w 2018 roku z pisma Starosty (...) wnioskodawca dowiedział się, że formalnym właścicielem działki nr (...) jest Skarb Państwa.

Uczestnik Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika (którym pełnomocnik omyłkowo określił Gminę Miejską K.) kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego

według norm przepisanych. Podniósł, że niepewną pozostaje kwestia objęcia spornej nieruchomości w posiadanie samoistne, gdyż przedstawione za wnioskiem dokumenty nie stanowią dostatecznego w tym kierunku dowodu. Zarzucił, że nie wykazano, aby wnioskodawca podejmował na spornej nieruchomości działania uzewnętrzniające jego władztwo nad gruntem. Jednocześnie uczestnik wskazał, że nie wysuwa żadnych żądań ani nie składa wniosków dotyczących rozstrzygnięcia, przez co wniósł o nieobciążanie go kosztami postępowania, ale podtrzymał wniosek o zasądzenie od wnioskodawcy na jego rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd ustalił, co następuje:

Działka (...) obrębu G. stanowi nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) i jest własnością Skarbu Państwa. Działka ma powierzchnię 0,2020 ha. Jako sposób korzystania z nieruchomości w księdze wieczystej ujawniono, iż stanowi ona nieużytek.

(d.: odpis księgi wieczystej (...) – k. 8-9).

Działka nr (...) ma kształt wąskiego prostokąta ułożonego z kierunku południowo – zachodniego w kierunku północno – wschodnim. Od strony północno – zachodniej oraz południowo wschodniej (po długich granicach) działka graniczy z działkami (...) (przed podziałem (...)) oraz z działką (...) stanowiącą pas drogi, za którym znajdują się działki (...) (przed podziałem nr (...)).

(d.: wypis i wyrys z rejestru gruntu – k. 97)

W chwili obecnej na działce (...), jak i na wyżej wymienionych działkach z nią graniczących, znajduje się łąka, z której wnioskodawca pozyskuje siano. Pomiędzy działką (...) a działkami sąsiednimi nie ma żadnych widocznych na gruncie naturalnych granic, wyodrębniających działkę (...) spośród pozostałych. Wizualnie stanowi ona jedną całość ze wszystkimi sąsiadującymi działkami.

(d.: oględziny miejscowe nieruchomości z materiałem zdjęciowym – k. 116-118)

Wnioskodawca L. R. zamieszkuje w G.. W dniu 13 marca 1984 r. na podstawie umowy z tego samego dnia, sporządzonej przez notariusza E. J. (nr rep. A (...)), wnioskodawca przejął na własność przekazane mu przez rodziców gospodarstwo rolne składające się z działek (...), o łącznej powierzchni 5,02 ha. Wnioskodawca jest kawalerem.

(d.: akt notarialny umowy przekazania gospodarstwa rolnego, w szczególności oświadczenia stawiających w komparycji oraz w §3, §7 aktu notarialnego k. 10-11; przesłuchanie wnioskodawcy k. 120)

Rodzice wnioskodawcy posiadali wyżej wskazane gospodarstwo od 1974 roku. Wówczas widoczny na gruncie był rów przeciwpancerny o głębokości ok. 5-6 metrów, przebiegający pomiędzy działkami tworzącymi ich gospodarstwo rolne. Do końca lat 70 – tych rów ten został zasypany, częściowo staraniem rodziców wnioskodawcy, a częściowo dzięki pomocy Państwowego Gospodarstwa Rolnego. Po zasypaniu działka (...) została włączona do produkcji rolnej prowadzonej jeszcze przez rodziców wnioskodawcy. W chwili przejęcia gospodarstwa od swoich rodziców, wnioskodawca objął w posiadanie także działkę (...). Jego gospodarstwo fizycznie było scalone w jedną całość wraz z działką (...). W tym okresie wnioskodawca uprawiał na działce zboże, sadił ziemniaki i buraki. Aktualnie działka ta nadal jest w posiadaniu wnioskodawcy. Jest na niej urządzona łąka, a wnioskodawca pozyskuje z niej siano.

Gospodarstwo rolne wnioskodawcy było jednym z kilku nieruchomości leżących przy rowie przeciwpancernym. Właściciele sąsiednich nieruchomości w podobnym czasie i w podobny sposób anektowali odpowiedni im fragment rowu na własne potrzeby.

(d.: zeznania wnioskodawcy k. 120; zeznania świadków J. R., A. K., A. S. – k. 54-55, oględziny miejscowe nieruchomości – k. 116-118).

### Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny i okres posiadania działki nr (...) w G. Sąd ustalił na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego, w szczególności dokumentów: aktu notarialnego umowy przekazania gospodarstwa rolnego z 13 marca 1984 r. (k.10-11) oraz zeznań świadków: J. R. (k. 54v) A. K. (k. 55v), i A. S. (k.55v-55), a ponadto oględzin miejscowych nieruchomości (k. 116-118). Wskazane dowody nie budziły wątpliwości. Akt notarialny – jako dokument zaufania publicznego precyzyjnie wskazywał datę rozpoczęcia samodzielnej aktywności wnioskodawcy w charakterze rolnika prowadzącego działalność rolniczą na gospodarstwie przejętym od rodziców. Fakt gospodarowania przez wnioskodawcę oraz jego nieprzerwany okres, zarówno na działkach przejętych od rodziców oraz na spornej działce (...), potwierdzili świadkowie zeznający w sprawie. Z powodu odległości czasowej zeznania świadków pozbawione były - co prawda - precyzji czasowej, co naturalne w świetle zasad doświadczenia życiowego, jednakże w zestawieniu ze wspomnianym aktem notarialnym pozwoliły na niebudzące wątpliwości ustalenie, że wnioskodawca faktycznie prowadził rolniczą działalność także na spornej działce od dnia 13 marca 1984 r.

Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanych świadków, albowiem w ocenie Sądu były one szczerze, mimo braku precyzji nie kolidowały z pozostałym materiałem dowodowym oraz znalazły potwierdzenie w wynikach oględzin nieruchomości. Wiek świadków oraz ich zamieszkanie na tamtym terenie w ocenie Sądu pozwalały świadkom spostrzec i zapamiętać fakty, które przywoływali. Zasypywanie rowu nie mogło być, z racji rozmiaru przedsięwzięcia wyraźnie zmieniającego otaczający krajobraz, rzeczą błahą, krótkotrwałą i zewnętrznie pomijalną.

Z zeznań świadków oraz wnioskodawcy spójnie wynika, że rów zaczął być użytkowany jeszcze przez ojca wnioskodawcy w latach siedemdziesiątych XX wieku. Był przez niego wykaszany. Od połowy lat siedemdziesiątych rów ten był zasypany częściowo staraniem rodziców wnioskodawcy, a częściowo dzięki pomocy ówczesnie funkcjonującego Państwowego Gospodarstwa Rolnego, z wykorzystaniem ich ciężkiego sprzętu. Z końcem lat siedemdziesiątych rów został ostatecznie zasypany. Od początku lat osiemdziesiątych staraniem rodziców wnioskodawcy, i pomagającego już rodzicom wnioskodawcy, fragment zasypanego rowu mieszczący się w granicach jego działek był przygotowywany pod uprawę rolną, a następnie uprawiany. Z zeznań wszystkich świadków wynika, że gospodarstwo wnioskodawcy posiadało jednolity kształt, nie było przedziału pomiędzy poszczególnymi działkami gruntu.

Podobne działania w stosunku do zasypanego rowu, w podobnym czasie, wykonywali również sąsiedzi operujący na sąsiednich gruntach.

Zasypanie rowu przeciwpancerneho oraz jego rolnicze wykorzystywanie tej działki ostatecznie potwierdziły oględziny nieruchomości. W terenie brak jest jakichkolwiek różnic w poziomach gruntu, w zewnętrznym obrazie teren wygląda jako jedna działka, a fakt istnienia działki nr (...) można odczytać wyłącznie dzięki słupkom granicznym umieszczonym na gruncie w 2018 roku. Na działce (...), podobnie jak na przyległych jej działkach (...) (przed podziałem) prowadzona jest gospodarka rolna – wykaszanie łąki i pozyskiwanie siana.

Mając to na uwadze, w szczególności brak precyzyjnego określenia początkowej daty objęcia spornej części działki (...) w posiadanie przez rodziców wnioskodawcy Sąd przyjął, iż miało to miejsce z dniem przejęcia gospodarstwa przez wnioskodawcę, jako następcy swoich rodziców, tj.13 marca 1984 roku.

W ocenie Sądu, nie ulega wątpliwości, iż posiadanie działki (...) przez wnioskodawcę było samoistne. Stosownie do art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (vide - m.in.: wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, Lex nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474).

Samoistny charakter posiadania przez wnioskodawcę spornej działki (...) potwierdzają przeprowadzone w sprawie dowody. Wnioskodawca i jego poprzednicy, zasykali znajdujący się na niej rów i wykorzystywali ją rolniczo na swoje potrzeby. Zmieniając fizycznie teren oraz jego przeznaczenie z obronnego na rolniczy, manifestowali na zewnątrz, iż

stanowi to część ich gruntów. Rolnicze wykorzystywanie działki (...) jest wyraźnie odmienne od określonego z rejestrze gruntów jako „nieużytek”. Rodzice L. R., a po nich wnioskodawca, dążyli w ten sposób do połączenia swoich gruntów znajdujących się po obu jego stronach. Z okoliczności sprawy nie wynika, by kogokolwiek pytali o pozwolenie na zasypianie rowu czy późniejsze rolnicze wykorzystywanie spornej działki. Co więcej z zeznań świadków wynika, że Państwowe Gospodarstwo Rolne pomagało zasypać rów, co zwiększało poczucie poprzedników wnioskodawców, że ten grunt im się należy. Wnioskodawca nie poszukiwał właściciela zajętej działki (...), ani nie usiłował uzyskać co do niej posiadania zależnego, czy w inny sposób, niż przez zasiedzenie, uregulować kwestii jej własności. W ocenie Sądu, wskazane okoliczności świadczą o samoistności posiadania działki (...) przez wnioskodawcę, tj. z wolą posiadania dla siebie jak właściciel.

Z zeznań świadków J. R., A. K. i A. S. wynika, że za właściciela działki (...) uważali oni wnioskodawcę, który przejął ten grunt po rodzicach.

W tym miejscu warto także wskazać na płynące z art. 339 k.c. domniemanie samoistności posiadania, które w żaden sposób nie zostało obalone.

Z okoliczności sprawy wynika, że posiadanie wnioskodawcy było posiadaniem w złej wierze. Przyjęcie dobrej wiary wyklucza, w ocenie Sądu, jawność dokumentów geodezyjnych i w istocie brak szczególnych trudności w ich uzyskaniu. Zwrócić jednocześnie należy uwagę na treść aktu notarialnego dokumentującego umowę przekazania gospodarstwa rolnego, z którego jasno wynikają działki gruntów składających się na gospodarstwo. Poprzednicy wnioskodawcy, ale i sam wnioskodawca, wiedzieli, że rów przedzelał grunty gospodarstwa i tylko dwie odrębne działki, przedzielone rowem, tworzą gospodarstwo stanowiące ich własność.

Aby doszło do nabycia przez zasiedzenie, posiadanie samoistne powinno trwać nieprzerwanie przez określony w ustawie czas. Stosownie do art. 172§2 K.C. do nabycia własności przez zasiedzenie przy uzyskaniu go w złej wierze konieczny jest upływ lat 30.

Na podstawie wyników postępowania dowodowego należy jednoznacznie stwierdzić, że posiadanie wnioskodawcy tyle trwało. Z treści paragrafu 7 aktu notarialnego dokumentującego umowę przekazania gospodarstwa z 13 marca 1984 r. wynika, że wydanie gospodarstwa nastąpiło niezwłocznie po podpisaniu aktu, natomiast z zeznań świadków wynika, że wnioskodawca nieprzerwanie uprawiał gospodarstwo stanowiące jednolitą bryłę, jedną całość. Nie został w swoim posiadaniu naruszony, dlatego stwierdzić należy, że okres 30 lat upłynął przed datą wystąpienia z wnioskiem, tj. z dniem 13 marca 2014r., licząc od daty przekazania mu gospodarstwa rolnego umową z dnia 13 marca 1984r.

Jednocześnie należy wziąć pod uwagę, że działka (...) stanowiła grunt Skarbu Państwa, którego zasiedzenie przed dniem 1 października 1990 r. nie było możliwe z mocy ówczesnie obowiązującego art. 177 k.c. Niemożliwość tę usunęła ustawa nowelizująca kodeks cywilny. Stosownie do art. 10 Ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), jeżeli przed dniem wejścia jej w życie (tj. 1.10.1990r.) 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.

W sprawie przed dniem 01 października 1990r. istniał stan wyłączający zasiedzenie nieruchomości, albowiem art. 177 K.C. wykluczał możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej, a jednocześnie stan prowadzący do zasiedzenia według znowelizowanych przepisów, albowiem wnioskodawca samoistnie posiadał cudzą nieruchomość. Mając to na uwadze oraz treść art. 10 Ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, należy wskazać, że od przyjętej daty początkowej samoistnego posiadania, tj. 13 marca 1984r. do dnia 1.10.1990r. upłynęło 6 lat, 7 miesięcy i 18 dni. Ponieważ nie przekracza to połowy ustawowego terminu zasiedzenia, tym samym zaistniały przesłanki do skrócenia o ten czas terminu do nabycia własności przez zasiedzenie przewidzianego w art. 172§2 K.C. Stąd należało przyjąć, że własność spornej działki nr (...) została nabyta przez wnioskodawcę w dniu 13 marca 2014 r.

W tym stanie rzeczy Sąd uwzględnił wniosek.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520§2 KPC, obciążając uczestnika Skarb Państwa obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez wnioskodawcę.

Jak trafnie wskazuje Sąd Najwyższy sprzeczność interesów pomiędzy uczestnikami w rozumieniu art. 520 § 2 i 3 KPC występuje wtedy, gdy postanowienie kończące postępowanie w sprawie wywiera wpływ dla jednych zainteresowanych na zwiększenie a dla innych na zmniejszenie ich praw (vide: postanowienie SN z 8 maja 2019 r. III CSK 232/18).

W niniejszej sprawie zachodziła sprzeczność interesów, co jest o tyle bezsporne, że obie strony wnosili o zasądzenie od przeciwnika kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa. Ponieważ wniosek o zasiedzenie okazał się usprawiedliwiony, w konsekwencji Skarb Państwa był zobowiązany ponieść koszty postępowania, na które składały się opłata od wniosku (2.000 zł) oraz koszt zastępstwa adwokackiego (1.800 zł).