

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 6 marca 2017 roku zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika wnioskodawczyni T. K. wniosła o stwierdzenie, iż J. M. nabył przez zasiedzenie prawo własności części nieruchomości gruntowych położonych we wsi O., gm. S., oznaczonych nr geodezyjnym (...) – w części oznaczonej na załączonej do pozwu mapie literą (...), o powierzchni 0,25 ha, nr geodezyjnym (...) - części oznaczonej na załączonej do pozwu mapie literą (...), o powierzchni 0,15 ha, nr geodezyjnym (...) – w części oznaczonej na załączonej do pozwu mapie literą (...), o powierzchni 0,95 ha, oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pisma wnioskodawczyni wskazała, iż C. M., ojciec J. M., wydzierżawił na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 4 sierpnia 1967 roku należące do B. S. nieruchomości rolne położone w O., wykorzystywane jako grunty orne oaz użytki zielone, na czas określony do dnia 8 sierpnia 1971 roku. Po zakończeniu umownego okresu dzierżawy nie zawierał on kolejnych umów z właścicielem nieruchomości, lecz kontynuował uprawę gruntów i faktycznie władał nimi jak własnymi. Następnie posiadane nieruchomości, w tym nieruchomość objętą wnioskiem, w 1989 roku przekazał na rzecz swojego syna J. M.. Zstępny sprawował nad nieruchomościami władztwo właścicielskie, uprawiał grunty, wnosił opłaty za wspólnotę gruntową oraz pobierał płatności unijne. Dotychczas żaden z właścicieli nieruchomości nie oponował władowi C. M. i J. M.. J. M. zmarł w dniu 3 sierpnia 2016 roku, zaś wnioskodawczyni jest jego siostrą, a zarazem jedyną spadkobierczynią.

Zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika Spółka przymusowa do zagospodarowania wspólnoty wsi O. w odpowiedzi na wniosek z dnia 18 września 2017 roku wniosła o oddalenie wniosku w całości. Uzasadniając zajęte stanowisko uczestnik postępowania wskazał, iż wbrew twierdzeniom wnioskodawcy przedmiotowe nieruchomości nie pozostawały w samoistnym posiadaniu C. M. i J. M.. Wedle pokwitowania z dnia 29 sierpnia 1970 roku J. S. zawarła – nie zachowując wymaganej formy aktu notarialnego, w obecności trzech świadków, m.in. C. M. – umowę sprzedaży nieruchomości, przenoszącą własność położonych we wsi O. nieruchomości rolnych o pow. 3,49 ha na rzecz A. Z. (1) za cenę 60 000 zł. W dniu 10 maja 1974 roku A. Z. (2) w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonych we wsi O., oznaczonych nr geodezyjnymi (...), (...), (...) o pow. 3,27 ha złożył wyjaśnienia w Powiatowym Biurze Geodezji i (...) w D. w przedmiocie stanu faktycznego ich posiadania. Ostatecznie, w akcie własności ziemi z dnia 29 maja 1974 roku stwierdzono, iż właścicielem przedmiotowych gruntów z mocy prawa stał się A. Z. (1). W tym okresie w obrocie prawnym istniała już decyzja o ustaleniu wspólnoty gruntowej oraz wykaz uprawnionych do wspólnoty, a w wykazie tym nie figurował ani C. M., ani J. M. i T. K.. C. M. z nieruchomości wchodzących w skład wspólnoty faktycznie korzystał – za jej wiedzą i zgodą – w zamian za ponoszenie ciężarów danin publicznych. Porozumienie w przedmiocie korzystania z gruntów zawarte pomiędzy wspólnotą gruntową a C. M. i J. M. nie zostało stwierdzone pismem, albowiem przyjętym było wówczas, iż wspólnota gruntowa – wobec braku zarządu – decyzje podejmowała w formie ustnej na zebraniach wiejskich. Pełnomocnik uczestnika postępowania podkreślił przy tym, iż dopiero w 2004 roku, wobec potrzeby zadeklarowania przez poszczególnych członków wspólnoty do celów uzyskania płatności bezpośrednich powierzchni uprawianych gruntów, doszło do faktycznego podziału do korzystania nieruchomości rolnych wchodzących w skład wspólnoty.

Zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w B. w odpowiedzi na wniosek z dnia 20 września 2017 roku wniosł o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnianiu pisma profesjonalny pełnomocnik wskazał jedynie, iż w jego ocenie wnioskodawczyni nie wykazała, by J. M. samoistnie posiadał objęte wnioskiem nieruchomości przez wymagany czas.

**Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 4 sierpnia 1967 roku pomiędzy B. S. a C. M. zawarta została pisemna umowa oznaczona jako umowa dzierżawy, wedle której B. S. wszystkie należące do niej nieruchomości rolne położone we wsi O., a wykorzystywane jako grunty orne i użytki zielone, oddała do używania i pobierania pożytków na czas określony od dnia 8 sierpnia 1967 roku do dnia 8 sierpnia 1971 roku C. M., z zobowiązaniem dzierżawcy do ponoszenia związanych z nieruchomościami ciężarów publicznoprawnych. Strony nie określiły w umowie w sposób jednoznaczny ani jakich nieruchomości dotyczy umowa, ani też odpłatności umowy (kwestie związane z odpłatnością dzierżawy uregulowane miały być w zawartym pomiędzy stronami umowy ustnym porozumieniu). W umowie przewidywały natomiast możliwość przeniesienia przez (...) prawa własności wszystkich lub części nieruchomości w okresie trwania stosunku umownego dzierżawy na osobę trzecią i alternatywę kontynuacji stosunku umownego, bądź jego zakończenia (odpis umowy k. 20 – 21).

Uchwałą nr (...) z dnia 20 czerwca 1969 roku Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w D. na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1968 roku o scalaniu i wymianie gruntów zatwierdziło sporządzony projekt scalania gruntów na obszarze 243,74 ha wsi O. oraz warunki objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych. Przeprowadzone wówczas postępowanie scaleniowe, wobec zakazu statuowanego w art. 5 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych, nie obejmowało nieruchomości należących do wspólnoty gruntowej wsi O. (akta GKN.(...) w przedmiocie scalenia gruntów obiektu O. gmina S.).

W dniu 29 sierpnia 1970 roku J. S., córka J. i B., zawarła z A. Z. (1) – nie zachowując wymaganej przepisami prawa formy szczególnej – umowę sprzedaży rolnych położonych we wsi O., oznaczonych nr geodezyjnymi (...), (...), (...), o łącznej powierzchni 3,49 ha. Odbiór umówionej ceny nabycia w kwocie 60 000 zł J. S. pokwitowała w dniu 29 sierpnia 1970 roku w obecności trzech świadków, w tym C. M.. Ostatecznie A. Z. (1), syn F. i B., prawo własności nieruchomości położonych we wsi O., oznaczonych nr geodezyjnymi (...), (...), (...) o powierzchni 3,27 ha nabył – stosownie do wydanego przez Naczelnika Powiatu w D. aktu własności ziemi z dnia 29 maja 1974 roku znak (...).OU(...) na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych - z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 roku (odpis pokwitowania k. 141, odpis protokołu przesłuchania z dnia 10 maja 1974 roku k. 142, odpis aktu własności ziemi k 143).

Objęte wnioskiem o stwierdzenie nabycia prawa własności przez zasiedzenie nieruchomości rolne położone we wsi O., gmina S., oznaczone jako działka o nr geodezyjnych (...) o powierzchni 12,24 ha, działka o nr geodezyjnym (...) o powierzchni 16,15 ha oraz działka o nr geodezyjnym (...) o powierzchni 7,53 ha, o łącznej powierzchni 36,92 ha, stanowią przedmiot współwłasności wspólnoty gruntowej położonej na terenie wsi O.. Wykaz uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej położonej na terenie wsi O. oraz wykaz posiadanych przez nich gruntów i przysługujących im udziałów ustalony został decyzją Kierownika Wydziału (...) i Leśnictwa w D. z dnia 22 kwietnia 1964 roku nr (...) i – stosownie do przedstawionej przez Starostwo Powiatowe w S. kopii decyzji z dnia 22 kwietnia 1964 roku – jako uprawnionych ujawniał S. C., A. C. (1), A. H., K. H., L. H., B. J., E. J., J. J. (2), W. K., E. M., K. P., W. P., W. S. (1), A. S., W. S. (2), A. Ś., J. Z. (1) i J. Z. (2). Do osób ujawnionych jako uprawnieni do udziału we wspólnocie gruntowej położonej na terenie wsi O. nie należała ani B. S., ani C. M. i J. M., pomimo to B. S. przez członków wspólnoty gruntowej postrzegana była jako uprawniona – i w granicach przypisanych jej uprawnień również osoby przez nią upoważnione – do współkorzystania z nieruchomości należących do wspólnoty gruntowej.

Członkowie wspólnoty gruntowej początkowo wspólnie korzystali z nieruchomości do wypasu zwierząt, a po przeprowadzeniu na początku 70-tych XX wieku melioracji gruntów wsi O. - wykorzystywali je jako łąki. Granice, w jakich poszczególne osoby uprawiały nieruchomości wspólne, zmieniały się w poszczególnych latach z uwzględnieniem przysługujących członkom udziałów. Dodatkowo, w przypadku gdy w danym roku jedna z osób uprawnionych nie partycypowała w obciążających wspólnotę ciężarach publicznoprawnych, bądź nie wykonywała prac rolniczych na nieruchomości, przypisany jej obszar łąki koszony był przez inną osobę. Dopiero po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej, z uwagi na potrzebę corocznego indywidualnego zgłaszania przez każdego z rolników uprawianych gruntów i ich obszaru, członkowie wspólnoty dokonali stałego podziału nieruchomości wspólnych do używania (informacje ze Starostwa Powiatowego w S. wraz z załącznikami k. 90 – 95, k. 63, wykaz uprawnionych do udziału we wspólnocie k. 236 – 237, informacja z SR w Sokółce IV Wydziału Ksiąg Wieczystych k. 41, zeznania

świadków S. S., k. 65 – 66, A. K. (1) k. 66, S. K. k. 66, K. K. k. 66, P. S. k. 93 – 94, A. G. k. 207v, R. M. k. 289v, zeznania zainteresowanych T. K. k. 290 – 290v, J. H. (1) k. 206v, T. J. k. 207, J. H. (2) k. 207, T. C. (1) k. 290 v – 291, K. C. (1) k. 291v, J. P. k. 291v, W. Z. k. 291v – 292,).

J. M. współkorzystał z nieruchomości położonych we wsi O., oznaczonych nr geodezyjnymi (...), (...) i (...) - w zakresie udziału przypisywanego przez członków wspólnoty B. S. na analogicznych zasadach jak ujawnieni członkowie wspólnoty gruntowej. Mężczyzna - wyznaczone mu części nieruchomości wspólnych używał zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem jako łąki, a obszar przez niego wykorzystywanych nie odróżniał się od pozostałej części nieruchomości. J. M. co najmniej od 15 maja 1995 roku partycypował w ponoszonych przez wspólnotę gruntową, a związanych z nieruchomościami wspólnymi, opłatach publicznoprawnych. Poprzednik prawny wnioskodawcy od 2004 roku pobierał na obszar nieruchomości objęty wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia płatności bezpośrednio. Nie domagał się natomiast objęcia używanych przez siebie nieruchomości postępowaniem scaleniowym i nie uczestniczył w organizowanych w tym przedmiocie zebraniach wiejskich (protokół oględzin k. 301 – 302, zeznania świadków S. S., k. 65 – 66, A. K. (1) k. 66, S. K. k. 66, K. K. k. 66, P. S. k. 93 – 94, A. G. k. 207v, R. M. k. 289v, zeznania zainteresowanych T. K. k. 290 – 290v, J. H. (1) k. 206v, T. J. k. 207, J. H. (2) k. 207, T. C. (1) k. 290 v – 291, K. C. (1) k. 291v, J. P. k. 291v, W. Z. k. 291v – 292, potwierdzenie wpłat z tytułu partycypacji w kosztach ponoszonych przez wspólnotę gruntową za rok 1995, 1997, 2000, 2001, 2003, 2005, 2008, 2009, 2011, 2012, 2015, 2016 k. 22 – 25, akta GKN(...) w sprawie scalenia gruntów obiektu O. gmina S.).

J. M., syn C. i T., urodzony w dniu (...) w S., ostatnio stale zamieszkały we wsi D., zmarł w dniu 3 sierpnia 2016 roku w D.. Spadek po nim, w tym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone w obrębie P. i D., nabyła z mocy ustawy jego siostra T. K., córka C. i D., w całości (odpis skrócony aktu zgonu k. 7, odpis oświadczenia o przyjęciu spadku k. 8 – 10, odpis protokołu dziedziczenia k. 11 – 15, odpis aktu poświadczenia dziedziczenia k. 16 – 18, odpis informacji o zarejestrowanej akcie poświadczenia dziedziczenia k. 19).

Obecnie jako członkowie wspólnoty pastwiskowej wsi O. ujawnieni są Krajowy Ośrodek (...), A. C. (2), T. C. (2), K. C. (2), M. C., L. F., J. H. (1), J. P., R. J., S. J., A. K. (2), Z. M., G. S., M. S., W. Z., D. K., J. H. (2), D. Z. oraz T. J.. Zarząd nad wspólnotą gruntową sprawuje spółka przymusowa dla zagospodarowania wspólnoty gruntowej, utworzona zarządzeniem Burmistrza S. nr (...) z dnia 1 kwietnia 2016 roku (informacja z Urzędu Miejskiego w S. wraz z załącznikami k. 75 – 86, odpis zarządzenia nr (...) k. 144 - 154)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem uzyskania prawa podmiotowego, następuje z mocy samego prawa, zaś jego skutkiem jest nabycie - po spełnieniu ustawowych przesłanek, wraz z upływem ostatniego dnia określonego terminu - prawa własności nieruchomości, w takim zakresie, w jakim nieruchomość ta znajdowała się w posiadaniu samoistnym. Przedmiotem zasiedzenia może być zarówno nieruchomość gruntowa, udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości, jak i fizycznie wydzielona część nieruchomości. Podkreślić ponadto należy, iż zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia prawa podmiotowego, nie jest zależne od porozumienia dotychczasowych właścicieli nieruchomości z jej posiadaczami, w szczególności właściciele bądź współwłaściciele nieruchomości w ramach postępowania o stwierdzenie nabycia prawa własności przez zasiedzenie nie mogą zrzec się przysługującego im prawa własności nieruchomości na rzecz posiadaczy tejże nieruchomości. Podstawową funkcją zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich, a formalnoprawnym stanem własności.

Żądanie stwierdzenia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest skierowane przeciwko osobie uprawnionej, którą jest aktualny właściciel (czy współwłaściciele). Powyższe założenie ma takie znaczenie w dziedzinie prawa procesowego, że postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości musi się toczyć z udziałem osoby uprawnionej, czyli właściciela (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 1996 r., II CRN 211/95, Prok.i Pr.-wkł. 1996/7-8/44; LEX nr 24749; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CSK 144/09, LEX nr 578044).

Nieruchomości objęte wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia stanowią własność wspólnoty gruntowej (wiejskiej), uregulowanej przepisami ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. nr 28 poz. 169 ze zm.). Wspólnotami gruntowymi podlegającymi zagospodarowaniu w trybie i na zasadach określonych w ustawie są m.in. określone nieruchomości rolne, leśne oraz obszary wodne, otrzymane przez grupę mieszkańców jednej lub kilku wsi na wspólną własność i do wspólnego użytkowania w drodze przywilejów i darowizn bądź nabyte w takim celu (art.1 ust. 1 pkt 5 ustawy). Wspólnoty gruntowe nie są własnością Skarbu Państwa, a uprawnienia udziałowców nie są ograniczonymi prawami rzeczowymi. Wspólnota gruntowa, aczkolwiek zbliża się do współwłasności, stanowi współwłasność o szczególnych cechach, niepodlegającą przepisom kodeksu cywilnego o współwłasności, o nierozstrzygniętym charakterze prawnym. Istotą tej wspólności jest uprawnienie do udziału we wspólnocie gruntowej w postaci korzystania z objętych nią gruntów zgodnie z ich przeznaczeniem, przysługujące osobom fizycznym lub prawnym posiadającym gospodarstwa rolne (uchwała Sądu Najwyższego z 9 grudnia 1969 r., III CZP 89/69, LexisNexis nr 312162, OSNCP 1970, nr 10, poz. 173). Wspólnota gruntowa jest niepodzielna. Uprawnienie do udziału we wspólnocie gruntowej polega na korzystaniu z nieruchomości stanowiącej przedmiot wspólnoty zgodnie z jej przeznaczeniem. Zaliczenie nieruchomości do wspólnot gruntowych następuje z mocy samego prawa z dniem wejścia w życie ustawy. Z mocy art. 11 ustawy dla nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową nie prowadzi się ksiąg wieczystych. Wykaz uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykaz obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkość przysługujących im udziałów we wspólnocie ustala, w drodze decyzji, starosta. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 marca 1992 r. o sygn. akt II CKN 619/99 wskazał jednak, że przedmiotem zasiedzenia może być także nieruchomość stanowiąca wspólnotę gruntową, czemu nie stoi na przeszkodzie wydanie decyzji administracyjnej ustalającej, że nieruchomość ta stanowi wspólnotę gruntową.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy ani J. M., ani C. M. nie mieszkali we wsi O. i nie należeli do osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej, do której należą objęte wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. Wykaz uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykaz posiadanych przez nich gruntów i przysługujących im udziałów w odniesieniu do wspólnoty gruntowej położonej na terenie wsi O. ustalony został decyzją Kierownika Wydziału (...) i Leśnictwa w D. z dnia 22 kwietnia 1964 roku nr RL(...). Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż jest możliwe zasiedzenie nieruchomości objętej wnioskiem o ile spełnione są przesłanki przewidziane w kodeksie cywilnym.

Przesłankami nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości, stosownie do art. 172 k.c., jest łączne ziszczenie się dwóch warunków: nieprzerwanego samoistnego posiadania rzeczy oraz upływu oznaczonego przez ustawę czasu (jego długość zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania). Artykuł 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia wejścia w życie kodeksu cywilnego (1 stycznia 1965 roku) do dnia 30 września 1990 r. wskazywał, iż posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywał własność, jeżeli nieprzerwanie posiadał nieruchomość jako posiadacz samoistny w dobre wierze od lat 10, natomiast jako posiadacz w złej wierze od lat 20. Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) zmieniła treść powyższego przepisu, w związku z czym obecnie powyższe terminy wynoszą odpowiednio 20 i 30 lat. Zgodnie z art. 9 ustawy nowelizującej kodeks cywilny do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się (i nie zakończył się) przed dniem jej wejścia w życie, stosuje się przepisy nowe. Stosownie natomiast do art. 176 k.c. w przypadku, gdy 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.

Dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie nieruchomości pierwszorzędne znaczenie mają okoliczności wskazujące, czy i w jakim czasie objęte wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości znajdowała się we władaniu osoby na rzecz której zasiedzenie miałyby nastąpić i jego poprzedników prawnych, a także jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego bądź zależnego. Z definicji zawartej w art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto faktycznie włada rzeczą, jak właściciel. Tym samym do przyjęcia samoistnego posiadania konieczne jest jednoczesne zaistnienie dwóch elementów: psychicznego – w postaci zamiaru władania

rzeczą dla siebie (czyli animus rem sibi habendi) oraz materialnego – w postaci faktycznego władztwa nad rzeczą (corpus). Zamiar ten musi być wyrażony przez okoliczności dostrzegalne dla innych osób, tym samym wskazujące na wolę wykonywania względem rzeczy prawa własności. Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał się na temat zachowań stanowiących wyraz posiadania, które stanowią przesłankę prowadzącą do zasiedzenia, wskazując m.in. na uprawę ziemi, oddawanie działki w dzierżawę sąsiadom, płacenie za działkę podatków, ujawnianie swojego stanu posiadania w ewidencji gruntów (post. SN z 18 kwietnia 1997 r., III CKN 35/97, OSNC 1997/10/150). Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa, niż prawo własności, na przykład użytkowania (art. 252 k.c.); zastawu (art. 306 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.). Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. **Posiadacz zależny może przekształcić swoje posiadanie w posiadanie samoistne, ale skuteczność - z punktu widzenia zasiedzenia - takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jawnie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia** (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00). **Zmiana, która nie została uzewnętrzniona, ograniczająca się tylko do samej świadomości posiadacza, jest prawnie bezskuteczna.**

Posiadanie C. M. objętych wnioskiem nieruchomości wnioskodawczyni T. K. wywodziła z zawartej przez mężczyźnę umowy dzierżawy nieruchomości z dnia 4 sierpnia 1967 roku, wedle której B. S. wszystkie należące do niej nieruchomości rolne położone we wsi O., a wykorzystywane jako grunty orne i użytki zielone, oddała mu na czas określony do używania i pobierania pożytków. Treść przedmiotowej umowy, wbrew stanowisku wnioskodawczyni, w żaden jednak sposób nie wskazywała, by obejmowała ona swoim zakresem nieruchomości stanowiące przedmiot niniejszego postępowania. B. S. nie przysługiwało prawo własności lub współwłasności do położonych w O. nieruchomości oznaczonych nr geodezyjnymi (...), (...), i (...) i nie została ona ujawniona jako uprawniona w ustalonym decyzją Kierownika Wydziału R. w D. z dnia 22 kwietnia 1964 roku nr RL(...) wykazie uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej wsi O.. Umowa sprzedaży nieruchomości rolnych z dnia 29 sierpnia 1970 roku sugerowała natomiast, iż we władaniu B. S. znajdowały się nieruchomości zbyte następnie przez jej córkę – J. S. na rzecz A. Z. (1). Tym niemniej, nawet w przypadku przyjęcia, iż przedmiotowa umowa dzierżawy nieruchomości rolnych obejmowała nieruchomości objęte wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia, posiadaniu C. M. nie sposób przypisać charakteru posiadania samoistnego. Jak wskazano na wstępie niniejszych rozważań posiadanie samoistne wiąże się nie tylko z elementem materialnym - w postaci faktycznego władztwa nad rzeczą (corpus), lecz również psychicznym – w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (czyli animus rem sibi habendi). Natomiast C. M. nieruchomościami władał jako posiadacz zależny, uprawniony z prawa w jego ocenie przysługującego B. S.. Posiadacz zależny może jednostronnie, według swego zamiaru, przekształcić władanie cudzą rzeczą w posiadanie samoistne, lecz dla swej skuteczności z punktu widzenia zasiedzenia przekształcenie charakteru posiadania powinno być wyraźnie i w sposób oczywisty zmanifestowane na zewnątrz, poprzez skonkretyzowane zachowanie posiadacza. Niewątpliwie w przypadku łączącego rzekomego właściciela (współwłaściciela) nieruchomości i posiadacza tejże nieruchomości stosunku dzierżawy nieruchomości rolnej (bądź beczynszowego używania nieruchomości rolnej) wyrazem zmiany charakteru posiadania nie może być same tylko rolnicze użytkowanie nieruchomości przez posiadacza – nawet po okresie, na jaki zawarta została umowa - albowiem mieści się ono w granicach łączącego strony stosunku prawnego i milczącego przedłużenia stosunku umownego. Stosownie bowiem do art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu dzierżawca używa nadal rzeczy za zgodą wydzierżawiającego, poczytuje się w razie wątpliwości, że dzierżawa została przedłużona na czas nie oznaczony. Wnioskodawczyni i zawnioskowani przez nią świadkowie wskazywali co prawda, iż prawdopodobnie pomiędzy C. M., a J. S. została ostatecznie zawarta umowa sprzedaży przypisywanego jej udziału we wspólnocie, jednak materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie nie potwierdził istnienia takiej umowy. Nie miało przy tym znaczenia, czy osobie postrzeganej jako uprawniona do udziału we wspólnocie gruntowej prawo do skutecznego rozporządzania przedmiotem rzeczywiście przysługiwało. Tym samym okres posiadania C. M., jako posiadacza zależnego, nie mógł zostać uwzględniony jako okres posiadania skutkującego zasiedzeniem prawa własności bądź współwłasności nieruchomości, ani też doliczony do okresu posiadania J. M..

Zgromadzony w przedmiotowej sprawie materiał dowodowy nie potwierdzał również tezy wnioskodawczynie, jakoby J. M. posiadał przymiot posiadacza samoistnego przedmiotowych nieruchomości. Wedle zgodnych twierdzeń wnioskodawczynie i uczestników postępowania poprzednik prawny wnioskodawczynie uzyskał uprawnienie do współkorzystania z należących do wspólnoty gruntowej wsi O. nieruchomości wraz z przekazanym mu przez ojca – C. M. – gospodarstwem rolnym. We wniosku wskazano przy tym, iż przekazanie gospodarstwa rolnego nastąpiło w 1989 roku, jednak data ta nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowy. Zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika wnioskodawczynie nie wskazała, ani nie przedłożyła tytułu, na podstawie którego J. M. przejął gospodarstwo rolne ojca. Natomiast przedstawione przez wnioskodawczynię potwierdzenia wpłat na poczet partycypacji w kosztach wspólnoty gruntowej (pierwsza wpłata została dokonana w dniu 15 maja 1995 roku) oraz zeznania przesłuchanych w sprawie świadków S. S., S. K., A. K. (1), K. K., P. S. i R. M., jak i samych zainteresowanych (osoby te, choć potwierdzały rolnicze wykorzystywanie nieruchomości przez J. M., w swoich zeznaniach w kontekście uprawy nieruchomości przez poprzednika prawnego wnioskodawczynie odnosiły się do zdarzeń stosunkowo niedawnych, zaistniałych po 2000 roku) nie pozwalały na ustalenie wcześniejszej daty przejścia posiadania, aniżeli 15 maja 1995 roku. Jednocześnie okoliczności niniejszej sprawy nie wskazywały jednak, by J. M. uzyskane posiadanie zależne przekształcił w posiadanie samoistne.

J. M. nie przejawiał żadnych zachowań mogących wskazywać na samoistność posiadania nieruchomości. Mężczyzna położone we wsi O., oznaczone nr geodezyjnymi (...), (...) i (...) nieruchomości użytkował rolniczo – tożsamo jak jego ojciec - w ramach istniejącej wspólnoty gruntowej, zgodnie z wyznaczonymi mu przez członków wspólnoty obszarami nieruchomości i dotychczasowym ich przeznaczeniem – jako użytki zielone, taki też zakres rolniczego użytkowania wskazywał w deklaracjach składanych w celu uzyskania płatności bezpośrednich. Zakres w jakim nieruchomości wspólnoty gruntowej wsi O. były użytkowane przez poszczególnych jej członków i przez J. M., stosownie do zeznań przesłuchanych w sprawie zainteresowanych, ulegał w kolejnych latach modyfikacjom, tak z uwagi na zmienny przydział części nieruchomości do używania poszczególnym osobom, jak i przyjętą przez członków wspólnoty gruntowej zasadę, iż brak partycypacji w pokryciu obciążających wspólnotę zobowiązań podatkowych wyklucza tę osobę z możliwości pobierania pożytków z nieruchomości w danym roku, a poprzednik prawny wnioskodawczynie do powyższych reguł się stosował. Uprawnienie J. M. do korzystania z wyznaczonego obszaru nieruchomości wspólnych nie miało zatem charakteru wyłącznego, a przy tym warunkowane było spełnieniem dodatkowych przesłanek w postaci partycypacji w ponoszonych przez wspólnotę gruntową opłatach. Dopiero od objęcia Polski systemem płatności bezpośrednich, tj. od 2004 roku, członkowie wspólnoty dokonali stabilnego podziału nieruchomości do używania. Podkreślić przy tym należy, iż pomimo dokonanego podziału obszar nieruchomości używanych przez J. M. zasadniczo nie odróżnia się od pozostałych nieruchomości wchodzących w skład wspólnoty gruntowej. Jednocześnie zachowania poprzednika prawnego wnioskodawczynie, poza strefą uprawy gruntów, nie wskazywały na zamiar władania nieruchomościami dla siebie. J. M. bezpośrednio nie opłacał podatku rolnego od objętych wnioskiem nieruchomości, lecz jedynie dokonywał wpłat z tytułu partycypacji w opłatach dokonywanych przez wspólnotę („za wspólnotę”). Nie podnosił, by przysługiwały mu uprawnienia właścicielskie do nieruchomości, nie występował z żadnymi wnioskami wskazującymi na samoistność jego posiadania, również w zainicjowanym przez członków wspólnoty postępowaniu scaleniowym nie podnosił, by przysługiwało mu czy uprawnienie do udziału we wspólnocie gruntowej wsi O., czy tym bardziej prawo własności lub współwłasności nieruchomości, nie uczestniczył nawet w zebraniach wiejskich dotyczących scalenia gruntów. Tym samym nie sposób w ocenie Sądu przypisać mu statusu posiadacza samoistnego.

Tym niemniej, nawet w przypadku ustalenia, iż posiadanie J. M. było posiadaniem samoistnym, niemożliwym było stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości z uwagi na niespełnienie przesłanki upływu określonego w ustawie czasu nieprzerwanego posiadania. Stosownie do art. 172 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obecnie obowiązującym samoistny posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz w dobrej wierze, a jeżeli uzyskał posiadanie w złej wierze – po upływie 30 lat. Analizując kwestię istnienia dobrej lub złej woli po stronie J. M. w chwili objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie, warunkującej długość okresu wymaganego do zasiedzenia prawa własności Sąd zważył, iż w dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że

przysługuje mu prawo własności, w złej natomiast - posiadacz, który wie, że nie przysługuje mu takie prawo lub też przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie ma prawa własności. Zmiana świadomości posiadacza po objęciu przedmiotu nie ma znaczenia dla określenia terminu wymaganego do zasiedzenia prawa własności nieruchomości. W niniejszej sprawie wątpliwości Sądu nie budziło, iż w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie poprzednik prawny wnioskodawczyni miała pełną świadomość braku uprawnień właścicielskich do przedmiotowych gruntów. J. M. wiedział, iż nieruchomości gruntowe położone we wsi O., oznaczone nr geodezyjnymi (...), (...) i (...), należą do mienie wspólnoty gruntowej, z tego też względu dokonywał wpłat „na wspólnotę”. Wykaz osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej położonej na terenie wsi O. oraz wykaz posiadanych przez nich gruntów i przysługujących im udziałów ustalony został decyzją Kierownika Wydziału R.w D. z dnia 22 kwietnia 1964 roku nr RL(...) i – stosownie do przedstawionej przez Starostwo Powiatowe w S. kopii decyzji z dnia 22 kwietnia 1964 roku – nie zaliczał do osób uprawnionych ani C. M. i J. M., ani B. S.. Tym samym dla stwierdzenia nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie koniecznym był upływ terminu 30 letniego.

J. M., jak wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia, w posiadaniu nieruchomości położonych we wsi O., oznaczonych nr geodezyjnymi (...), (...) i (...), znajdował się w zakresie odpowiadającym udziałowi we wspólnocie gruntowej wsi O. przypisywanemu przez członków tejże wspólnoty B. S. co najmniej od dnia 15 maja 1995 roku. Ostateczny natomiast obszar i granice gruntów przez niego wykorzystywanych wyznaczony został dopiero w 2004 roku. Bez wątpienia zatem 30 letni termin nieprzerwanego posiadania samoistnego nieruchomości do chwili śmierci J. M. w dniu 3 sierpnia 2016 roku nie upłynął.

Reasumując zaprezentowane wyżej przez Sąd rozważania należy stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie nie została spełniona wynikająca z art. 172 k.c. przesłanka nieprzerwanego samoistnego posiadania nieruchomości przez wymagany w przypadku uzyskania posiadania samoistnego nieruchomości w złej wierze okres 30 lat, dlatego też wniosek o stwierdzenie nabycia prawa własności części nieruchomości gruntowych położonych we wsi O., gm. S., obejmujących 0,25 ha nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...), 0,15 ha nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...) oraz 0,95 ha nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...), Sąd w pkt I sentencji postanowienia oddalił w całości.

Orzeczenie o kosztach postępowania zostało wydane w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą, iż w postępowaniu nieprocesowym strony ponoszą koszty postępowania stosownie do swojego w nim udziału.