

Sygn. akt: X Ns 1097/18

POSTANOWIENIE

Dnia 22 lutego 2022 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jolanta Sikorska

Protokolant: Starszy Sekretarz Sądowy Małgorzata Kunińska

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2022 r. w Toruniu na rozprawie sprawy z wniosku J. S. (1) z udziałem I. D., S. S. (1), R. B. (1), M. B. (1), M. S. (1), A. S. (1), Z. M., A. M., T. B., M. S. (2), J. K., M. B. (2), K. K. (1), M. W., M. R., S. C., M. K. i M. B. (3) o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia;

postanawia:

1. stwierdzić, że J. S. (1) nabyła z dniem 1 stycznia 2015 w drodze zasiedzenia prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w G. gmina L., zapisanej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą numer (...) o pow. 0,1900 ha;
2. ustalić, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt X Ns 1097/18

UZASADNIENIE

W grudniu 2018 J. S. (1) wniosła o ustalenie, że z dniem 1 stycznia 2015 nabyła w drodze zasiedzenia prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w G. gmina L. stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 0,19 ha, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą numer (...). Wskazana działka była wcześniej częścią gospodarstwa rolnego należącego do J. M., który aż do śmierci 13 marca 1988 zamieszkiwał na terenie swojego gospodarstwa. M. gospodarstwo przekazał Skarbowi Państwa w zamian za rentę, pozostawiając sobie siedlisko 0,19 ha. Ponieważ gospodarstwo z jego rekomendacji nabyła od Skarbu Państwa J. S. (1), którą znał od wielu lat, w 1984 po żniwach sprzedał jej w oparciu o ustną umowę także siedlisko, zastrzegając sobie prawo zamieszkiwania na nim aż do śmierci. Cenę uzgodniono na 800.000,- starych złotych. W dniu 24 września 1988, po śmierci męża, F. M. spisała z J. S. (1) umowę sprzedaży działki, w której wskazano że wzięła od kupujących zadatek 250.000,- starych zł a cena zakupu to 800.000,- starych zł. Świadcami umowy byli A. K. i M. D. (1). Reszta ceny czyli 550.000,- starych zł została zapłacona na ręce F. M. 5 maja 1989. Od chwili zawarcia umowy ustnej J. S. (1) z rodziną zajmowała się siedliskiem o pow. 0,19 ha i traktowała je jak własne, zwłaszcza że otaczały je dookoła wyłącznie grunty nabyte po M. od Skarbu Państwa.

Uczestniczka M. K. pismem z 11 września 2019 wniosła o oddalenie wniosku wskazując, że w jej ocenie J. M., którego jest spadkobierczynią ustawową, aż do swojej śmierci w 1988 władał całością swojej nieruchomości a J. S. (1) opłacała podatek od spornej nieruchomości dopiero od 1994. Dokument z 1988 zdaniem uczestniczki nie dotyczy spornej nieruchomości a nadto podpis F. M. nie jest jej. Zaprzeczyła jakoby po oddaniu gospodarstwa Skarbowi Państwa, siedlisko J. M. nie miało własnej drogi dojazdowej łączącej je z drogami publicznymi.

Pozostali uczestnicy postępowania nie sprzeciwiali się wnioskowi.

Sąd ustalił co

[(...):

BY 'Sikorska Jolanta'
ON '2022-03- (...):20:00'SJ
(...): "]**następuje** :

J. M. był właścicielem zabudowanej nieruchomości rolnej o pow. 4,81 ha położonej w G. (grunt rolny i siedlisko), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadził księgę wieczystą numer (...) (bezsporne).

Grunt J. M. składał się z siedliska o pow. 0,19 ha zabudowanego starym domem mieszkalnym (działka (...)), wydzielonego gruntu rolnego o pow. 0,30 ha (działka (...)) i reszty gruntu rolnego (działka (...)) (bezsporne oraz wyrys z mapy ewidencyjnej k. 12 - 13, wypis z rejestru gruntów odnośnie siedliska k. 11, kopia decyzji z 15. II. 1988).

J. M. pracował z ojcem J. S. (1) w (...). Był strażnikiem. Jeszcze przed 1980 rodzina S. często pomagała M. przy pracach polowych. W latach 80. podupał na zdrowiu i miał trudności z pracą na roli. Zastanawiał się co zrobić z gospodarstwem. Ani jego dzieci, czyli W. P. i T. M., ani dzieci jego żony F. czyli M. K., Z. M., A. M. i I. D., nie chcieli przejąć gospodarstwa (dowód : zeznania świadka M. B. k. 323 v, treść uzasadnienia decyzji administracyjnej z 15. II. 88 k. 208 – 209, zeznania świadka B. S. k. 224v).

W dniu 30 marca 1984 J. S. (2) przekazała synowi A. i jego żonie J. swoje gospodarstwo rolne o pow. 5,31 ha (kw (...)) położone w G. (dowód : kopia aktu notarialnego k. 205 – 206 i akt własności ziemi wystawiony na J. S. (2) k. 207). Gospodarstwo sąsiadowało z nieruchomością J. M. (bezsporne).

S. chcieli powiększyć swoje gospodarstwo rolne. Ponieważ J. M. znał ojca J. S. (1) i ją samą i miał zaufanie do ich rodziny z racji wieloletniego sąsiedztwa, porozumiał się w 1984 z J. S. (1) w sprawie przejęcia przez nią całości jego ziemi. Uzgodnili, że S. będzie obrabiać całość jego gospodarstwa, zapłaci kiedy będzie miała pieniądze a on będzie mógł mieszkać na jego terenie aż do śmierci. W tym samym roku, w którym S. przejęła z mężem gospodarstwo teściowej, zaczęła obrabiać całość ziemi należącej do J. M., w tym zajmować się jego siedliskiem czyli działką nr (...) : kosić tam trawę itd. J. M. nadal mieszkał na terenie tego siedliska w starym domu (dowód : zeznania świadka B. S. k. 324, zeznania świadka B. S. k. 325, zeznania świadka M. M. k. 325 v).

Na początku 1985 Naczelnik Gminy L. wydał decyzję administracyjną (nakaz płatniczy) ustalającą wysokość podatku rolnego **za rok 1985 dla A. S. (2)**. Wysokość podatku ustalono z uwzględnieniem gruntów o pow. **0,30 ha** stanowiących działkę (...), wchodzącą pierwotnie w skład gospodarstwa (...) a obecnie faktycznie obrabianą przez S.. Postanowieniem z 30 marca 1985 Naczelnik sprostował omyłkę w swej decyzji i zmniejszył należny od A. S. (2) za 1985 podatek rolny o działkę (...), uzasadniając swą decyzję faktem, że wskazana działka została oddana w bezpłatne użytkowanie (dowód : kopia postanowienia k. 116 v).

S. uprawiali ziemię M. jeszcze za jego życia. M. był zadowolony z tego jak S. zajmują się ziemią, nie wtrącał się ani nie dyrygował S. jak mają obrabiać ziemię od niego przejętą. Nikt poza S. tej ziemi nie obrabiał (dowód : zeznania świadka M. D. z 6. X. 20 – k. 322 (2), zeznania świadka B. S. k. 325, zeznania świadka k. 326).

J. M. mówił J. S. (3), z którym wcześniej pracował w (...), że sprzedał gospodarstwo (...). J. S. (3) zajmował się wtedy odbiorem mleka od gospodarzy. Kiedy J. M. sprzedał krowę i zachorował już nie było okazji, żeby się widywali (dowód : zeznania świadka J. S. k. 479 v).

J. G. (1), koleżanka z pracy J. S. (1), kupowała od S. ziemniaki uprawiane na ziemi od M.. Poznała M. i jego żonę u koleżanki J. S. (1) w domu (zeznania świadka J. G. k. 480).

H. W. (1), znajomy S., zawiózł kiedyś na ich prośbę zboże i ziemniaki na ich posesję pod lasem, gdzie stał stary dom. Tam poznał J. M., który mówił im gdzie najlepiej posadzić przywiezione ziemniaki. Mówił H. W. (2), że sprzedał ziemię S. (dowód : zeznania świadka H. W. k. 552v).

Siostra J. Ł. M. zbierała kiedyś z dziećmi ziemniaki na prośbę szwagra posadzone na ziemi należącej wcześniej do J. M.. Kiedy zbierała ziemniaki J. M. nadal tam mieszkał (dowód : zeznania Ł. M. k. 553).

K. M. (1) rocznik ok. 1968 jako dziecko często przejeżdżał z ojcem obok spornej nieruchomości. Ponieważ J. M. mieszkał sam to często wychodził na drogę i zaczepiał ludzi. Z tego powodu ojciec K. M. (1) często rozmawiał z M.. M. nie obrabiał już ziemi, jednak mieszkał na terenie siedliska. Mówił, że ma tu dożywocie a ziemię sprzedał S.. Ojciec M. często pomagał w pracach polowych na tym gruncie ale o tę pomoc prosił go S. a nie M.. S. prosił o pomoc dla siebie a nie dla M.. To S. decydowali co posadzić na tej ziemi i jak ją obrabiać (dowód : zeznania świadka K. M. k. 553).

Mimo iż co najmniej od początku 1985 A. S. (2) opłacał podatek od gruntów po M. objętych działką nr (...), a w odniesieniu do działki (...) (0,30 ha) - choć podatku nie opłacał to by traktowany przez organa administracji jako adresat decyzji podatkowych, dopiero w dniu 15 lutego 1988 Naczelnik Gminy L. wydał decyzję administracyjną opartą o ustawę z 1982 o ubezpieczeniu społecznym rolników, sprostowaną w dniu 16 marca 1988, w oparciu o którą formalnie przejął nieodpłatnie na Skarb Państwa gospodarstwo rolne (...) objęte księgą wieczystą Kw (...) i Kw (...) o po. 6,70 ha w zamian za rentę dla obojga małżonków zdających gospodarstwo (działki (...)). Przejęcie nie objęło siedliska o pow. 0,19 ha zabudowanego budynkiem mieszkalnym krytym dachówką oraz stodołą krytą słomą. Małżonkom M. pozostawiono do bezpłatnego użytkowania działkę gruntu rolnego nr 157/3 o pow. 0,30 ha (tę, co do której w 1985 prostowano decyzję podatkową wydaną na A. S. (2) k. 116 v). W uzasadnieniu decyzji organ administracyjny wskazał, że decyzja została wydana na wniosek małżonków M., którzy powoływali się na swój wiek i stan zdrowia oraz na fakt, że ich następcy odmawiają przejęcia gospodarstwa (dowód : kopia decyzji k. 208 – 209 oraz jej sprostowanie k. 170 akt I C 1632/18).

J. M. zmarł 13 marca 1988 (bezsporne, akt zgonu k. 31 akt I C 1632 / 18). W dniu 24 września 1988 jego żona F. M. podpisała z J. S. (1) porozumienie w sprawie kupna działki o pow. 49 arów (czyli zarówno spornego siedliska 0,19 ha jak i działki o pow. 0,30 ha pozostawionej J. M. przez Skarb Państwa mocą decyzji z 15. II. 1988 k. 208). Wskazano, że zadatek za grunt w kwocie 250.000,- starych zł został „**dany**” w gotówce przy obecnych w chwili podpisywania porozumienia świadkach : A. K. (mąż uczestniczki kwestionującej zasiedzenie, który odmówił składania zeznań w sprawie) i M. D. (1), a całość ceny uzgodniono na 800.000,- starych zł. Dokument podpisały strony umowy oraz wymienieni w nim świadkowie. W dniu 5 maja 1989 sporządzono pokwitowanie odbioru reszty ceny czyli sumy 550.000 starych zł opatrzone podpisem (...) (dowód : kopia umowy i pokwitowania k. 14, zeznania świadka M. D. k. 322 (2)).

Świadek umowy M. D. (1) był mężem córki F. I. D. (uczestniczka postępowania). W jego obecności w dniu 13 marca 1988 A. S. (2) przekazał F. M. bezpośrednio do ręki pieniądze za ziemię. Był i jest przekonany, że gotówka była przekazywana dlatego, że ziemia była kupowana a nie z innego tytułu. M. K. – córka F. M. bardzo rzadko odwiedzała matkę (dowód : zeznania świadka M. D. z 6. X. 2020 k. 322(1) – 322(2)).

W dniu 22 września 1989 Naczelnik Gminy L. wydał decyzję ustalającą, że A. S. (2) będzie kandydatem na nabywcę działki nr (...) położonej w G. a należącej do Skarbu Państwa (przejętej wcześniej od J. M.). Aktem notarialnym z 18 grudnia 1989 małżonkowie S. nabyli od Skarbu Państwa do majątku wspólnego działkę (...) (dowód : akt notarialny k. 17 – 18 i dokumenty w nim powołane).

Spadek po J. M. zmarłym 13 marca 1988 w G. i tam przed śmiercią zamieszkałym, nabyli : żona F. M. oraz dzieci J. M. z pierwszego małżeństwa : W. P. i T. M. po 1/3 części każde z nich. Spadek po W. P. zmarłej 16 lutego 2000 nabyły jej dzieci : S. B., R. B. (1), R. B. (2) i J. K. po 1/4 części każde z nich (dowód : orzeczenie spadkowe SR w Toruniu XI Ns 109 / 17 k. 74, akt zgonu k. 32 akt I C 1632/18).

Decyzją z 22 kwietnia 1997 działka o pow. 0,30 ha oznaczona w ewidencji gruntów numerem 157/3, wchodząca wcześniej w skład gospodarstwa (...) i przejęta przez Skarb Państwa decyzją z 15 lutego 1988, została przyznana nieodpłatnie na własność F. M.. Aktem notarialnym z 27 października 1997 małżonkowie S. kupili od F. M. opisaną

działkę. Z. potwierdziła, że cena nabycia została wcześniej w całości zapłacona (dowód : akt notarialny k. 21 – 24 i dokumenty w nim powołane).

Spadek po F. M., zmarłej 14 stycznia 2008, nabyły jej dzieci z pierwszego małżeństwa : M. K., Z. M., A. M. i I. D. po ¼ części każde z nich (dowód : orzeczenie spadkowe SR w Toruniu XI Ns 109 / 17 k. 74, akt zgonu k. 32 akt I C 1632/18).

Spadek po R. B. (2) zmarłym 29 października 2002 nabyły dzieci : M. B. (2) oraz M. B. (1) (dowód : akt zgonu k. 312, kopia orzeczenia spadkowego SR w Gdańsku II Ns 2756/02 k. 79)

Mąż J. S. (1) mówił swojemu szwagrowi R. B. (3), że kupił ziemię od M. (dowód : zeznania świadka R. B. k. 479 v).

T. M. zmarł 7 kwietnia 1992. Jego spadkobiercy byli przez sąd bezskutecznie poszukiwani w drodze ogłoszenia prasowego (opłacone ogłoszenie z lutego 2020 k. 160).

Urząd Gminy w L. posiada dowody opłacania podatku od nieruchomości dotyczące działki (...) o pow. 0,19 ha przez J. S. (1) od 2010. Dokumenty dotyczące opłacania podatków w okresie wcześniejszym zostały zniszczone w związku z upływem okresu ich wymaganej archiwizacji wynoszącym 10 lat (dowód : pismo k. 27 i k. 184, dowody opłaty podatku k. 185 – 195).

W dniu 25 stycznia 2017 zawisła przed tutejszym sądem sprawa z powództwa J. K., M. K. i S. B. przeciwko J. S. (1) o wydanie działki (...) (dowód : pozew I C 1632/18).

Sąd zważył co następuje :

Ustalony powyżej stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dowody osobowe oraz dowody z dokumentów urzędowych oraz prywatnych (w większości), którym dał wiarę także w zakresie wykraczającym poza domniemanie z art. 245 kpc tj. także co do prawdziwości treści w nich zawartych, z przyczyn o których w odniesieniu do najważniejszych dla sprawy - poniżej.

Prawdziwość treści dokumentu k. 14 akt czyli umowy pisemnej z 24 września 1988 potwierdził świadek czynności czyli M. D. (1) – zięć F. M. (k. 322 (1)). Drugi bezpośredni świadek czynności A. K. (też zięć F. M.) odmówił zeznań w sprawie, co zdaniem sądu było znamienne bowiem jest mężem wnioskodawczyni kwestionującej czynność wykazywaną tym dokumentem. Na prawdziwość treści tego dokumentu wskazywały też pośrednio (fakt kupna) zeznania świadków : M. B. (5), B. S. (3), B. S. (4), J. G. (1).

Uczestniczka zasadniczo nie kwestionowała prawdziwości treści dokumentu k. 116 v potwierdzającego, że co najmniej od początku 1985 grunt co najmniej działki (...) o pow. 0,30 ha obrabiali S. a nie M..

Uczestniczka M. K. kwestionowała prawdziwość treści zarówno samej umowy jak i pokwitowania na 550.000,- starych zł k. 14, twierdząc w piśmie procesowym k. 68, że podpisy pod dokumentem nie zostały nakreślone przez F. M.. Jednak zdaniem sądu, mając na uwadze domniemanie z art. 339 kc, dowód obalający owo domniemanie czyli wykazanie sfalszowania podpisu F. M., obciążał stronę uczestniczki postępowania czyli M. K.. Nie został jednak zawnioskowany. Z tych przyczyn, w obliczu także zeznań świadków zeznających o sprzedaży i zapłacie, sąd dał wiarę także pokwitowaniu w zakresie prawdziwości jego treści.

Świadek M. D. (1) (zeznania z 6. X. 2020 w trybie zabezpieczenia potwierdzone 14. XII. 2021 k. 552 v) był zięciem F. M.. Pamiętał, że A. S. (2) zajmował się ziemią i budynkami M. jeszcze przed jego śmiercią czyli przed 13 marca 1988. Potwierdził, że był świadkiem umowy pisemnej z 24 września 1988 k. 14, potwierdził fakt przekazania pieniędzy F. M. oraz przede wszystkim – fakt udziału w czynności F. M., co przeczy tezie uczestniczki, że podpis F. pod dokumentem jest sfalszowany. Stopień powinowactwa świadka z F. M. jest / był dokładnie taki sam jak stopień powinowactwa drugiego świadka umowy A. K., który zeznań odmówił z uwagi na pierwszy stopień powinowactwa z uczestniczką M. K. negującą zasiedzenie. Choć świadek K. odmówił zeznań to M. K. nie zakwestionowała autentyczności podpisu męża pod podważaną przez nią umową, co jest zdaniem sądu znamienne i burzy logikę negowania faktu zawarcia

takiej umowy (nie było przeszkód aby mąż złożył próbki pisma, jego jakkolwiek zły stan zdrowia nie przeszkadzałby na pewno w złożeniu próbek pisma). Świadek potwierdził fakt przekazywania pieniędzy F. w jego obecności a nadto konsekwentnie utrzymywał, iż była to zapłata za ziemię a nie z innego tytułu. Nawet jeśli świadek użył słowa „użytkował” to zdaniem sądu absurdem byłoby twierdzenie, że jest to dowód na zależny w ocenie świadka charakter władania ziemią przez S., bowiem notorią powszechną znaną każdemu prawnikowi jest wiedza, że ludzie bez wykształcenia prawniczego utożsamiają słowo „własność” również ze słowem „użytkowanie”. Zresztą świadek także te akcentowane przez uczestniczkę wątpliwości natychmiast rozwiał stwierdzeniem : „po mojemu to było kupione”. Sąd dał wiarę jego zeznaniom poza jedną kwestią. Świadek mianowicie z jednej strony podał, że po przekazaniu pieniędzy F. uważała S. za właściciela ziemi a chwilę potem mówi, że sąsiedzi uważali M. za właściciela domu, co w zasadzie jest sprzeczne. Jednakże zdaniem sądu dowodzi to tylko tego, że świadek, jak wielu mu podobnych zeznających w takich sprawach, nie będąc prawnikiem, problem własności postrzega dość płynnie.

Świadek M. B. (5) (zeznania z 6. X. 2020) jest siostrą wnioskodawczyni. Potwierdziła tylko pośrednio czyli ze słyszenia (świadkiem czynności nie była) fakt zakupu ziemi przez wnioskodawczynię, nie będąc pewna czy zapłata była przed czy po śmierci M.. Podąła ponadto, że siostra była tą ziemią zainteresowana bo wcześniej ją obrabiała. Twierdziła, że jak siostra kupowała to M. jeszcze żył i działo się to prawdopodobnie w tym roku, w którym dostała gospodarstwo od teściów czyli około 1984 a ponadto szwagier (S.) obrabiał to gospodarstwo zanim jeszcze je kupił. Z jej zeznań wynikało, że S. traktowali całą nieruchomością jak własną. Mimo pokrewieństwa świadka z wnioskodawczynią sąd jednak zasadniczo dał świadkowi wiarę bowiem jej zeznania, choć nie zawsze precyzyjne, to jednak korespondowały z zeznaniami świadków powiązanych rodzinie z uczestniczką (np. M. D.) oraz dokumentem k. 116v, o czym niżej. Świadek wiedziała o przekazaniu przez M. gospodarstwa na Skarb Państwa w zamian za rentę ale nie umiała tego sensownie połączyć ze sprzedażą gruntów siostrze, co zdaniem sądu może być konsekwencją braku precyzyjnej wiedzy o faktach i braku wykształcenia prawniczego. Poza tym

Świadek **B. S. (3)** (zeznania z 6. X. 2022 k. 324) **była osobą obcą dla stron**. Podobnie jak poprzedni świadek tylko słyszała o sprzedaży gospodarstwa (...) oraz o zapłacie, która miała nastąpić częściowo przed śmiercią M. a częściowo po jego śmierci do rąk F. M.. Potwierdziła, że od lat 80 gospodarstwo obrabiali S. a jeszcze przed 1980 pomagali M. przy ziemniakach i w innych pracach, co uwiarygadnia tezę o przyczynie dla której M. był zainteresowany przekazaniem gospodarstwa właśnie S. (finalnie droga formalno – prawna czyli „pośrednictwo” Skarbu Państwa zdaniem sądu nie niweczy wiarygodności takich zamiarów). Sąd dał zasadniczo wiarę temu świadkowi z tych samych przyczyn, z których uczynił to wobec świadka M. B. (5). W tym przypadku także świadek raz podawała, że M. do śmierci decydował o swojej nieruchomości a potem, że nie wie czy po sprzedaży M. był właścicielem domu czy tylko miał prawo tam mieszkać. Dowodzi to zdaniem sądu tylko tego, jak ułomne są próby ustalania przesłanek zasiedzenia w oparciu o pojedyncze stwierdzenia świadków. Finalnie okazało się, że świadek po prostu nie wie czy czuł się właścicielem domu przed śmiercią czy nie, co zdaniem sądu – tak jak w przypadku świadka D., oznacza tylko tyle, że wiedząc o sprzedaży ale widząc że M. nadal tam mieszkał i dobrze się tam czuł (jakby nic się nie zmieniło) nie umiała wskazać czy czuł się jednak właścicielem czy nie bo tego nie wiedziała. Z punktu widzenia laika jeśli było mu tam nadal dobrze, to w pewnym potocznym sensie nadal czuł się tam jak u siebie i stąd skonfundowanie świadka w tej kwestii.

Świadek B. S. (4) (zeznania z 6. X. 2022 k. 325) to kuzynka wnioskodawczyni. Rodzice świadka i wnioskodawczyni byli sąsiadami J. M.. Świadek potwierdziła zamiary M. zdania gospodarstwa Skarbowi Państwa w zamian za rentę oraz kupno ziemi przez S.. Nie są to okoliczności wykluczające się bowiem bezspornym jest, że większość gruntów M. przekazał na Skarb Państwa (nota bene podkreślając, że spadkobiercy jego i żony nie chcą ziemi obrabiać) a potem S. nabyli je od Skarbu Państwa. Ważnym jest, że świadek potwierdziła, że ziemię obrabiali S. już w 1984 i pośrednio potwierdziła fakt sprzedaży ziemi S. mówiąc, że słyszała od swojej matki, że S. kupili ziemię od M.. W przypadku tego świadka, tak jak w przypadku dwóch poprzednich, okazało się że kiedy świadek bez wiedzy prawniczej próbuje oceniać czy M. czuł się właścicielem nieruchomości po jej sprzedaży to raz mówi, że aż do śmierci czuł się właścicielem nieruchomości bo na niego przychodziły dokumenty z Gminy a potem, na pytanie kogo sąsiedzi traktowali jako właściciela nieruchomości po jej sprzedaży, odpowiada skonfundowana : „nie wiem”. Dowodzi to

zdaniem sądu tylko tego, że świadkowie czy strony nie przywiązują wagi do takich kwestii a pojęcia „własności” czy „posiadania” w odbiorze potocznym, zwłaszcza w przypadku braku wykształcenia, są po prostu niestety płynne.

Świadek M. M. (3) (zeznania z 6. X. 2022 k. 325 v – 326) to też kuzyn wnioskodawczyni. Był sąsiadem M.. Potwierdził fakt obrabiania ziemi przez S. jeszcze w pierwszej połowie lat 80 (przed 1984) oraz to, że M. ani jego żona nie mieli do S. z tego tytułu żadnych pretensji. Potwierdził także, że po śmierci M. jego rodzina także takich pretensji do S. nie zgłaszała. Sąd dał wiarę świadkowi.

Świadek **J. S. (3)** (zeznania z 29. X. 2021 k. 479 v) **to osoba obca dla stron**. Był wiarygodny w ocenie sądu. Zeznał, że pracował razem z J. M. w (...) a potem, zajmując się zawodowo dostarczaniem mleka od rolników do mleczarni, spotykał się z J. M. kiedy odbierał od niego mleko. M. był wtedy jeszcze zdrowy i miał nieduże gospodarstwo, to było siedlisko z ziemią, razem ok. 3-4 ha. Zeznał, że M. mówił mu, że sprzedał całe swoje gospodarstwo (...) ale do śmierci może mieszkać w swoim domu. Ziemią zajmował się S.. Świadek nie słyszał aby ktokolwiek miał pretensje do S., że zajmują się tą ziemią.

Świadek R. B. (3) (zeznania z 29. X. 2021 k. 479 v – 480) to szwagier wnioskodawczyni. Podał, że S. informował go, że kupił ziemię od M.. Słyszał o tym także od nieżyjącego sąsiada K.. Już po śmierci M. pomagał S. orać te grunty. Świadek J. G. (1) (zeznania z 29. X. 2021 k. 480) jest koleżanką wnioskodawczyni. Spotkała kiedyś u S. M. z żoną. Mąż koleżanki interesował się gospodarstwem (...). Po kilku miesiącach dowiedziała się, że koleżanka z mężem kupili to gospodarstwo. To były chyba lata 80. albo później. Zeznania obu świadków zasługiwały na danie im wiary – korespondowały z zeznaniami pozostałych świadków.

Świadek **H. W.** (zeznania z 14. XII. 21 k. 552 v) **był osobą obcą dla stron**. Opowiadał o tym, że w latach 80. na prośbę S. wiózł na sporne grunty ziemniaki i zboże po to aby to wszystko posadzić i zasiać. Poznał wtedy M., który doradzał gdzie posadzić ziemniaki i opowiadał mu, że sprzedał S. ziemię i był zadowolony z tego jak oni o nią dbają. Sąd nie widzi podstaw aby odmówić temu świadkowi wiarygodności.

Świadek Ł. M. (zeznania z 14. XII. 2021 k. 552 v – 553) jest siostrą wnioskodawczyni. Zeznała, że słyszała, że siostra kupiła gospodarstwo (...) po 1980, może w 1984. Jej zeznania zasadniczo korespondują z zeznaniami pozostałych świadków.

Świadek **K. M. (1)** (zeznania z 14. XII. 2021 k. 553) **jest osobą obcą dla stron**. Potwierdził bezsporną i wynikającą z zeznań innych świadków okoliczność, że J. M. mieszkał w swoim domu sam (żona mieszkała w G.). W czasie, w którym świadek go widywał M. nie uprawiał już ziemi i opowiadał jego ojcu, że sprzedał ją S. a sam ma tu dożywocie. Ojciec świadka na prośbę S. czasem pomagał w pracach polowych na tym gospodarstwie. S. prosił o pomoc dla siebie a nie dla M..

Uczestniczka M. K. zeznawała 1 lutego 2022 (k. 618). Nie była wiarygodna kiedy twierdziła, że mąż nigdy nie mówił jej, że był świadkiem przekazywania pieniędzy pomiędzy F. a S.. Świadek D. jednoznacznie potwierdził obecność przy tej czynności męża uczestniczki a sama uczestniczka nie zarzucała podrobienia podpisu jej męża pod umową k. 14. Mąż zatem ponad wszelką wątpliwość był tam obecny. Z jednej strony nie jest zdaniem sądu prawdopodobnym aby siedem lat po ślubie nie rozmawiał z żoną o sprzedaży przez matkę żony ziemi. Z drugiej strony, mimo iż oficjalne stanowisko procesowe uczestniczki to twierdzenie, że umowy k. 14 nie było, podpis F. jest sfałszowany a pieniędzy nigdy F. nie przekazano, uczestniczka zapytana czemu mąż nie mówił jej że był przy zawieraniu umowy w związku z którą mama dostała 250.000 staruch zł, zamiast powiedzieć że dlatego, że takiej umowy nigdy nie było, powiedziała jednak, że nie wie dlaczego jej tego nigdy nie powiedział. Z zeznań wszystkich świadków zeznających w sprawie, również tych obcych dla stron, wynikało że uczestniczka na spornej nieruchomości nie była nigdy widywana lub bywała tam bardzo rzadko. W trakcie przesłuchania najpierw podała, że w 1982, 1984 i 1989 urodziła dzieci i wtedy rzadko tam bywała, po czym na pytanie swego pełnomocnika powiedziała jednak, że w latach 1984 – 1988 jeździła tam mniej więcej raz w miesiącu. Twierdzenie uczestniczki, że wystąpiła z pozwem o wydanie gruntu bo chciała przekazać tą ziemię wnukom M. razi naiwnością zdaniem sądu, podobnie jak twierdzenie że owi wnukowie zrazili się informacją uzyskaną w Gminie, że

ziemią zajmuje się S. i dlatego sami nie wystąpili z pozwem o wydanie gruntu. Uczestniczka przyznała, że jej matka F. M. nigdy nie miała pretensji do S. o sporny grunt.

Słuchany w charakterze strony S. S. (1) to syn wnioskodawczynie rocznik 1967 (zeznania k. 618 v – 619). Zeznał, że słyszał o kupowaniu gospodarstwa od M. i było to po przejęciu gospodarstwa po dziadkach a rodzice dogadali się z M. ustnie. Zapłata nastąpiła chyba po śmierci M.. Rodzice świadka już w latach 80. uprawiali tą ziemię a świadek W. handlował ich ziemniakami pochodzącymi z tego gospodarstwa. Uczestnik osobiście sprawdzał co trzeba tam zrobić, kosił trawę. Robił to ponieważ to było ich. Nikt z rodziny F. ani M. nigdy tam nie pracował ani się gospodarstwem nie interesował. Zasadniczo sąd dał wiarę uczestnikowi.

Jeśli chodzi o wiarygodność wnioskodawczynie (przesłuchanie z 1. II. 2022 k. 617 – 618), to choć twierdzenia o czynionych jeszcze w 1984 uzgodnieniach z Naczelnikiem Gminy o przejęciu gospodarstwa (...) i płaceniu podatków za owo gospodarstwo mogły wydawać się z pozoru absurdalne, to jednak w świetle dokumentu k. 116 v taki ich osąd staje się zdaniem sądu absolutnie nieuzasadniony. Ten istotny w sprawie dokument to dowód na to, że choć **dokumenty** na okoliczność sprzedaży gospodarstwa (w szczególności siedliska czyli spornej działki nr (...)) nie istniały a nawet nie doszło jeszcze do zdania przez J. M. gospodarstwa na Skarb Państwa (zdanie nie obejmowało jednak siedliska 157 / 2) po to aby pozyskać rentę (stało się to dopiero w 1988), to jednak organa lokalnej administracji posiadały co najmniej od początku 1985 (skoro podatek za 1985) wiedzę o tym, że to S. są posiadaczami opodatkowanych gruntów a nie J. M.. Choć postanowienie k. 116 v nie wskazuje numeru działki to jednak wymieniona w nim powierzchnia w zestawieniu z datą, adresatem i wskazaniem : „bezpłatne użytkowanie” (nie wspominając o dowodzie z zeznań świadków), nie pozostawia zdaniem sądu żadnych wątpliwości, że chodzi o działkę (...). Jeśli tak, to zeznanie wnioskodawczynie o tym, że już w 1984 uzgodnili z M., że biorą od niego **całość** gospodarstwa (w konsekwencji czego już od początku 1985 płacili za nabyte grunty podatki), w tym sporną działkę siedliskową, potwierdzone dowodami osobowymi, rysuje się jako wiarygodne zdaniem sądu. Na marginesie : sporne siedlisko jest ze wszystkich stron otoczone gruntami działek (...), nabywanie gospodarstwa bez siedliska byłoby gospodarczo wątpliwe. Wnioskodawczynie twierdziła że M. zgodził się, że na zapłatę umówionej na 800.000,- starych zł ceny poczeka. Biorąc pod uwagę kontekst społeczny (relacje z rodziną S. i brak zainteresowania gospodarstwem ze strony rodziny) oraz przywiązanie J. M. do ziemi i jego dbałość o nią, fakt poczekania na zapłatę nawet bez określenia jej terminu, przy jednoczesnej pewności, że przekazuje ziemię w dobre ręce, rysuje się w okolicznościach tej sprawy jako jak najbardziej realny. Zdaniem sądu nie ma podstaw aby negować wiarygodność wnioskodawczynie co do zapłaty „zadatku”, o czym było powyżej. Mimo iż co do zapłaty reszty ceny czyli 550.000,- starych zł nie przeprowadzono dowodu z zeznań postronnych i jednocześnie bezpośrednich świadków (są zeznania wnioskodawczynie i pośrednie – ze słyszenia - zeznania kilku świadków), to jednak sąd uznał iż mając na uwadze całokształt dowodów w sprawie przeprowadzonych, w tym zakresie wnioskodawczynie także była wiarygodna. Aczkolwiek oczywistym jest, że z punktu widzenia przepisu art. 172 kc najistotniejszą kwestią jest charakter posiadania, a nie fakt zapłaty w tym sensie, że brak zapłaty sam w sobie nie uniemożliwia zasiedzenia (nie przesądza o braku samoistności). Choć uczestniczka negocjowała prawdziwość podpisów matki pod dokumentem z 24. IX. 88 i pokwitowaniem, nie negocjowała jednocześnie widniejącego pod umową z 24. IX. 1988 podpisu swego męża. Nie wnioskowała jednak o ustalenie w drodze opinii grafometry, że podpis matki jest sfalszowany, co zdaniem sądu jest dodatkową okolicznością przemawiającą za wiarygodnością wnioskodawczynie w kwestii zarówno umowy jak i zapłaty. Wnioskodawczynie nie mogła być wiarygodna kiedy twierdziła, że M. przekazał ziemię Skarbowi Państwa w 1984 bo przeczy temu dokument z 1988 ale skoro już w 1984 organa administracji naliczały podatki jednak już S. a nie M. (pismo k. 116 v), to nie należy się dziwić zdaniem sądu, że wnioskodawczynie nie będąc prawnikiem po tylu latach utożsamia zdanie gospodarstwa z nieformalnymi uzgodnieniami nie tylko z M. ale i z Gminą z 1984, które w jakiejś formie musiały mieć miejsce, skoro już od początku 1985 podatki naliczano jednak im a nie M.. Co do pism urzędowych to wbrew twierdzeniom wnioskodawczynie, jak wynika z dokumentów złożonych przez uczestniczkę k. 166 - 185 akt I C 1632 / 18, były one adresowane także do J. M. lub jego wymieniały jako właściciela nieruchomości. Wydaje się to jednak oczywiste skoro formalnie nadal widniał jako właściciel w księdze wieczystej i zapewne w wielu innych miejscach urzędowej ewidencji, oczywiście poza podatkami, o które od 1985 byli wzywani już S.. W szczególności ani pismo Urzędu Gminy L. z 15. X. 1987 k. 166 akt powołanych wyżej ani pisma następne nie potwierdzają zdaniem sądu jak chciałaby tego uczestniczka (pismo k. 66 i nast.) zachowania pełni władztwa nad siedliskiem przez J. M.. Dowodzą

jedynie, że nadal formalnie figurował jako właściciel w niektórych rejestrach urzędowych. Dokumenty te zdaniem sądu nie niweczą więc twierdzeń wnioskodawczynie o tym, że od 1984 objęła w posiadanie całość gospodarstwa (...), w tym sporne siedlisko i traktowała wszystko jak swoją własność a mieszkający tam nadal J. M. tylko doradzał co mają albo mogą robić z ziemią którą im zbył.

Wnioskodawczynie wnosila o stwierdzenie, że nabyła po 30 latach samoistnego posiadania w złej wierze rozpoczętego co najmniej od 1 stycznia 1985 własność siedliska czyli działki nr (...). Data 1 stycznia 1985 była o tyle w sprawie istotna, że pozwem z 25 stycznia 2017 uczestniczka M. K. wraz z J. K. i S. B. wystąpili przeciwko wnioskodawczynie o wydanie działki (...) (I C 1632 / 18), co mogło mieć istotne znaczenie dla oceny biegu zasiedzenia własności tej działki biegnącego na korzyść wnioskodawczynie. Ustalenie bowiem początku biegu zasiedzenia dopiero na datę umowy k. 14 akt, czyli na 24 września 1988, niweczyłoby możliwość ustalenia, że do zasiedzenia na korzyść wnioskodawczynie doszło (24. IX. 88 – 25. I. 2017 = brak 30 lat). Uczestniczka stała na stanowisku, że przed śmiercią J. M. (marzec 1988) wnioskodawczynie posiadaczką samoistną siedliska nie była (pismo k. 65 i nast.). A zatem istota sporu w sprawie sprowadzała się do ustalenia czy zaistniały podstawy ku temu aby ustalić, że już od początku 1985 wnioskodawczynie. Ciężar wykazania faktów uzasadniających samoistność posiadania już od początku 1985 (art. 6 kc) spoczywał na wnioskodawczynie.

W ocenie sądu wnioskodawczynie sprostala ciężacemu na niej obowiazkowi. Istotne z punktu widzenia przepisu art. 172 kc przeslanki samoistności posiadania przez okres 30 lat, który uplynął przed datą powództwa w I C 1632/18, zostały wykazane. Z informacji nadsyłanych kilkukrotnie przez organa administracji wynika, że okres archiwizacji dokumentacji podatkowej to maksymalnie 10 lat (co w zasadzie dla każdego prawnika jest notorią urzędową) a zatem fakt braku dokumentów opłacania podatku przez wnioskodawczynie od gruntów po J. M. sprzed 2010 (pismo k. 184) czy nawet sprzed 1994 nie dowodzi, że takich podatków nie płaciła, szczególnie wobec istnienia pisma k. 116 v o naliczaniu już za 1985 podatku S. za między innymi 157/3. Fakt płacenia podatków nie jest zresztą przesłanką zasiedzenia sam w sobie. Również bezsporna okoliczność, że w 1988 czyli w dacie umowy k. 14 akt i już po śmierci J. M., jego druga żona F. nie była jedyną właścicielką spadku po nim, nie niweczy sama przez się możliwości zasiedzenia siedliska. Istotne jest tu tylko to czy posiadanie miało charakter samoistny. Oczywistym jest, że nie będąc właścicielką całości nie mogłaby skutecznie tej całości sprzedać, ale w sprawie nie zajmujemy się wykazaniem formalnej sprzedaży - bo jej wymogów formalnych nie dopełniono, tylko oceniamy czy, a jeśli tak – od jakiej daty, wnioskodawczynie posiadała siedlisko **jak** właściciel. A dla oceny tej kwestii zachowanie F. M. wykazane dokumentem z 1988 ma istotne znaczenie – potwierdza samoistność.

Wnioskodawczynie wnosząc o stwierdzenie na swoją rzecz zasiedzenia siedliska winna stosownie do przepisu art. 172 kc wykazać w niniejszym postępowaniu, że :

1. stała się w pewnej dacie posiadaczem samoistnym nieruchomości;
2. posiadała nieruchomość w tym charakterze nieprzerwanie przez okres lat 30 (posiadanie w złej wierze) czyli co najmniej od 1 stycznia 1985.

Posiadanie samoistne oznacza wolę posiadania jak właściciel a więc wolę traktowania siebie jak właściciela z zamiarem posiadania dla siebie (cum animo rem sibi habendi) a sama tylko świadomość posiadacza, że inna osoba jest właścicielem rzeczy nie wyklucza samoistnego charakteru posiadania. Dla oceny charakteru władztwa posiadacza nad rzeczą decydujące znaczenia ma jego rzeczywista wola a pomocne w jej ocenie są jej zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy władztwa. Na korzyść wnioskodawczynie działało wynikające z art. 339 kc domniemanie samoistności posiadania oznaczające, iż to po stronie M. K. leżał obowiązek wykazania, że posiadanie spornej nieruchomości nie miało charakteru samoistnego ale zależny.

Uczestniczka nie zdołała wykazać zdaniem Sądu zaistnienia ze strony wnioskodawczynie przejawów władania siedliskiem w sposób zależny od J. M. przed jego śmiercią. Mając na uwadze wnioski płynące przede wszystkim z szeroko omawianego wyżej dokumentu k. 116 v oraz zeznań świadków, w szczególności tych obcych dla stron, są

podstawy zdaniem sądu aby przyjąć iż umowa k. 14 akt datowana na 24 września 1988 potwierdza tylko uzgodnienia z 1984.

Z tych przyczyn na podstawie art. 172 par. 1 i 2 kc w związku z art. 9 ustawy z 28 lipca 1990 o zmianie ustawy kodeks cywilny.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 par. 1 kpc.