

Sygn. akt II Ca 936/14

II Cz 1652/14

POSTANOWIENIE

Dnia 12 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz SO Sławomir Krajewski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 marca 2015 roku w S.

sprawy z wniosku **J. N. (1) i A. B.**

z udziałem **Gminy G.**

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy J. N. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 8 października 2013 roku, sygn. akt I Ns 682/12

oraz zażalenia uczestnika na postanowienie Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 8 października 2013 roku, sygn. akt I Ns 682/12

- 1. oddala apelację wnioskodawcy;**
- 2. oddala zażalenie uczestniczki;**
- 3. ustala, że wnioskodawcy i uczestniczka ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

Sygn. akt II Ca 936/14

II Cz 1652/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 października 2013 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie, w sprawie o sygn. akt I Ns 682/12, oddalił wniosek J. N. (1) i A. B. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz oddalił wniosek uczestniczki Gminy G. o zwrot kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Decyzją o zezwoleniu na dokonanie zmiany i o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 19 marca 1973 roku, po rozpatrzeniu wniosków M. O. i F. N. o zezwolenie na zamianę lokali mieszkalnych, Prezydium Rady Narodowej w G. zezwoliło na dokonanie zamiany zgodnie z wnioskami i w związku z powyższym przydzieliło F. N. lokal w domu nr 9 przy Placu (...) w G. na działce o powierzchni 1115 m².

Decyzją z dnia 21 grudnia 1973 roku Urząd Powiatowy w G. orzekł o oddaniu małżonkom F. i K. N. w użytkowanie wieczyste terenu o obszarze 499 m² położonego w G., przy ul. (...) (KW nr (...)) oraz sprzedaży ww. na własność stojącego na tym terenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

F. oraz K. N. na podstawie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia 29 stycznia 1974 roku, rep A nr 2229/1974, nabyli nieruchomością zabudowaną położoną przy Placu (...), stanowiącą działkę gruntu 1560 o obszarze 499 m², stanowiącą własność Państwa (KW nr (...)), przy czym jeśli chodzi o nieruchomością gruntową o ww. powierzchni, to nabyli do niej prawo wieczystego użytkowania, na własność zaś nabyli budynki posadowione na ww. gruncie, w tym budynek mieszkalny.

Powiatowy Zarząd (...) Terenami w G. pismem z dnia 30 stycznia 1974 roku przesłał ww. akt notarialny do (...) wskazując, iż akt dotyczy ustanowienia wieczystego użytkowania terenu i sprzedaży budynku położonego w G. przy Placu (...); na nieruchomości istniało bowiem obciążenie hipoteczne. Jednocześnie pismem z dnia 30 stycznia 1974 roku przesłał ww. akt notarialny do Urzędu Miasta i Gminy informując o tym, że 29 stycznia 1974 roku została sprzedana F. i K. N. nieruchomością nierolniczą położona w G. przy Placu (...) składająca się z domu mieszkalnego i zabudowań gospodarczych i działki przydomowej wobec powyższego zostaje zniesiony obowiązek pobierania czynszu dzierżawnego. W związku z powyższym dla nieruchomości stanowiącej działkę o powierzchni 4 arów 99 m² założono księgę wieczysta nr (...) w dniu 26 listopada 1973 roku.

F. i K. N. od dnia nabycia ww. nieruchomości korzystali z domu działki przydomowej oraz z położonego przy niej ogrodu. Ich wolą było to, aby nabyć działkę z domem i ogrodem, ale zostali oszukani i dlatego od samego początku korzystali również i z grodu. Ogród wraz z działką, na której posadowione były budynki, był ogrodzony jednym wspólnym ogrodzeniem, pomiędzy ogrodem, a działką z domem nie było żadnego płotu, do ogrodu nie było dostępu w inny sposób, jak tylko przez działkę, na której był posadowiony budynek.

Po śmierci F. N. (zmarła 31 grudnia 1978 roku) i podziale majątku spadkowego, wieczystym użytkownikiem działki i właścicielem budynku został jedynie K. N..

W dniu 14 grudnia 1981 roku K. N. i jego dzieci: A. B. i J. N. (1) aktem notarialnym dokonanym przed notariuszem M. K. (rep. A nr 1308/1981) zawarli umowę darowizny, na podstawie której K. N. darował należące do niego do dnia 29 stycznia 2073 roku prawo wieczystego użytkowania działki o obszarze 499 m² położonej przy Placu (...), wpisane do księgi wieczystej KW nr (...) (dawniej (...)) oraz prawo własności posadowionego na niej budynku oraz dobudowanymi do tego budynku fundamentami córce A. B. i synowi J. N. (1) udziały wynoszące po 1/2 części w ww. nieruchomości, a A. B. i J. N. (1) oświadczyli, że uczynioną na ich rzecz darowizną przyjmują ustanawiając służebność mieszkania na rzecz ojca. W § 9 umowy ustalono nadto sposób użytkowania nieruchomości, tj. domu. Przekazując dom i działkę o pow. 499 m² przeniósł jednocześnie na syna i córkę posiadanie obecnej działki nr (...), na której znajdował się ogród.

A. B. i J. N. (1) ustnie między sobą ustalili, że każdy z nich będzie użytkował przyległy do działki z domem ogród w 1/2 części, zgodnie z linią wskazaną na rysunku. K. N., jego syn i córka podpisując sporządzoną w formie aktu notarialnego umowę darowizny wiedzieli, iż prawo, na podstawie którego ojciec włada działką nie jest prawem własności, a jedynie użytkowaniem wieczystym. Jednocześnie byli świadomi, że umowa darowizny dotyczy części zajmowanej przez rodzinę dotychczas nieruchomości, tj. działki pod domem (nr 1560), a nie działki z ogrodem (nr 24). Nadal jednak posiadali działkę w takich samych granicach jak dotychczas rodzice, tj. z ogrodem (działkę nr (...))

posiadając i traktując obie działki tak samo, tj. tak jak użytkownik wieczysty. Nie uiszczali nigdy żadnych opłat z tytułu posiadania i użytkowania działki nr (...), a Gminy nigdy się o opłaty nie upominała.

J. N. (1) w dniu 8 kwietnia 1983 roku zawarł z Zarządem (...) Terenami w G. umowę dzierżawy, na podstawie której przyjął w dzierżawę parcelę położoną w G. przy Placu (...) obok posesji o pow. 300 m² stanowiącą własność Skarbu Państwa. Umowa dzierżawy została zawarta na okres 3 lat na skutek podania jakie złożył J. N. (1) w dniu 6 kwietnia 1983 roku, w którym wskazał, iż prosi o wydzierżawienie mu gruntu położonego w G. przy ul. (...) przy jego własnej posesji, o powierzchni 672 m², albowiem powyższą działkę użytkuje w 1/2, więc o powierzchni 336 m². Strony ustaliły czynsz dzierżawy odpowiedni i obowiązujący jak za grunt pod uprawę warzyw. Biorący w dzierżawę zobowiązał się do racjonalnej gospodarki, w tym do nawożenia ziemi, opryskiwania drzew, odchwaszczania. Dzierżawca miał prawo pobierania owoców z drzew.

J. N. (1) w trakcie budowy domu (na rozbudowę domu otrzymał pozwolenie decyzją z dnia 12 maja 1981 roku) składował materiał budowlany przy swojej posesji przed domem przy Placu (...), w miejscu oznaczonym krzyżykiem na mapie - k. 16, tj. nie na działce nr (...). Do tej pory ludzie składują tam materiały ziemie, czy żwir, na terenie obok sklepu nigdy nie było nic składowane.

J. N. (1) w okresie październik - listopada 1984 roku zgłaszał wnioski co do odłączenia od szamba sklepowego kanalizacji burzowej, bo burzówka wlewała się do szamba.

W 1987 roku sporządzono wykaz zmian gruntowych. Na skutek nowych pomiarów doszło do pewnych różnic, przy czym różnice między dotychczasowym, a nowym stanem wynikły na skutek pomiaru i analitycznego obliczenia powierzchni, dotyczyło to również działki nr (...). Dla działki nr (...) niebyła założona księga wieczysta; nie ustanawiano na działce tej prawa wieczystego użytkowania.

A. B. i J. N. (1) umową z dnia 8 sierpnia 2006 roku zawartą w formie aktu notarialnego rep A nr 5809/2006 znieśli współużytkowanie nieruchomości działki nr (...) o pow. 522 m² i własność budynku mieszkalnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności położony w obrębie numer 11 w G. przy Placu (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr 1290 - w ten sposób, że prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) o pow. 201 m² i własność znajdującego się na tej działce budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego przypadło na wyłączność A. B., a prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) o pow. 321 m² i własność znajdującego się na tej działce budynku mieszkalnego i dwóch budynków gospodarczych przypadły na wyłączną własność J. N. (1). Działka nr (...) uległa fizycznemu podziałowi na działki nr (...).

A. B. i J. N. (1) ustnie między sobą ustalili, że każdy z nich będzie użytkował przyległy do działki z domem ogród w 1/2 części zgodnie z linią wskazaną na rysunku, tj. A. B. użytkuje 350 m² tejże działki, a J. N. (1) ponad 300 m² działki nr (...). Tak jest od 1981 roku, od momentu darowizny.

Na wniosek o przekształcenie w prawo własności prawa użytkowania wieczystego działki nr (...), a następnie nr (...) położone w G. przy ul. (...) orzeczono o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego wyżej opisanych gruntów w prawo własności. Wcześniejsze próby przekształcenia w 2002 roku okazały się nieskuteczne.

J. N. (1) i A. B. jest w sporze z Gminą co do zakresu nabycia przez ich rodziców w 1972 roku nieruchomości, ich zdaniem rodzice zostali oszukani, mieli bowiem zamiar nabyć działkę o z domem o powierzchni 1150 m², a nie 499 m². Oskarżali Gminę o to, że bez zgody rodziców pomniejszyli powierzchnię działki na przełomie 1973/74 roku.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, iż wniosek A. B. i J. N. (1) o zasiedzenie działki nr (...) położonej w obrębie nr 11 miasta G. przy Placu (...) w udziałach po 1/2 części okazał się niezasadny.

Sąd Rejonowy wskazał, iż w świetle art. 172 i dalszych kc dla ustalenia, czy nastąpiło nabycie prawa własności przez zasiedzenie niezbędnym jest wykazanie kumulatywnego zaistnienia dwóch przesłanek. Po pierwsze niezbędnym jest

wykazanie faktu posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę, przy czym musi to być posiadania samoistne i nieprzerwane. Drugą przesłanką jest upływ czasu wymagany przepisami Kodeksu cywilnego, albowiem samo władanie nieruchomością nie jest wystarczające do jej zasiedzenia, przy czym czas niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości uzależniony jest od kwalifikacji posiadania samoistnego według dobrej lub złej wiary posiadacza.

W ocenie Sądu rodzice wnioskodawców oraz oni sami (co najmniej do 2012 roku i 2013 roku) posiadali sporną nieruchomość jako posiadacze zależni. Sąd Rejonowy wskazał, iż działkę nr (...) z całą pewnością rodzice wnioskodawców, jak i później sami wnioskodawcy posiadali jedynie w granicach użytkowania wieczystego. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż w przypadku braku wyraźnej granicy między dwiema działkami obie musiały być posiadane w takim samym zakresie, a mianowicie zarówno w stosunku do działki nr (...) i działki nr (...) wnioskodawcy i ich rodzice musieli wykonywać władztwo w takim samym zakresie, tj. władztwo w zakresie użytkowania wieczystego. Potwierdzili to sami wnioskodawcy w swych zeznaniach, kiedy przyznali, iż działkę nr (...) traktowali tak samo jak działkę, na której stał dom. Zatem również działkę nr (...) wnioskodawcy i ich rodzice posiadali jak użytkownik wieczysty, a nie jak właściciel. Wieczyste użytkowanie nie może prowadzić do zasiedzenia nieruchomości albowiem art. 172 kc wskazuje, iż zasiedzieć nieruchomość może jedynie posiadacz samoistny. Posiadacz w czasie posiadania może zmienić dotychczasowe posiadanie zależne w posiadanie samoistne, z tym tylko zastrzeżeniem, że nie może się ta zmiana ograniczać jedynie do sfery wewnętrznych przeżyć posiadacza, lecz musi być zmanifestowana na zewnątrz sposób niewątpliwy, albowiem sama intencja posiadacza nie jest wystarczająca. W ocenie Sądu, co do rodziców wnioskodawców nie można mówić, aby doszło do zmiany rodzaju posiadania, albowiem od czasu, gdy nabyli prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) nie wystąpiły żadne zdarzenia, które pozwoliłyby na przyjęcie, że ich posiadanie zależne przekształciło się w posiadanie samoistne.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, iż ojciec wnioskodawców w ramach umowy darowizny przeniósł na wnioskodawców również posiadanie zależne. Ustalony w sprawie stan faktyczny w ocenie Sądu wskazuje, iż wnioskodawcy i jego poprzednicy byli do co najmniej 2012 i 2013 roku posiadaczami zależnymi spornej działki. Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż w sprawie nie zostały spełnione przesłanki do nabycia spornej działki nr (...), albowiem zarówno wnioskodawca, jak i wnioskodawczyni oraz ich poprzednicy - rodzice nie byli (przynajmniej do czasu przekształcenia wieczystego prawa użytkowania działki (...) w prawo własności) posiadaczami samoistnymi tej działki. Tylko zaś, odpowiednio długie posiadanie samoistne nieruchomości może prowadzić do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie; nadto na dzień 24 grudnia 2011 roku można było mówić jedynie o zasiedzeniu prawa wieczystego użytkowania działki nr (...), a nie prawa własności.

O kosztach postępowania sądowego Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc, zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł we własnym imieniu wnioskodawca J. N. (1) i wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia, poprzez stwierdzenie nabycia spornej nieruchomości przez zasiedzenie.

W uzasadnieniu apelujący podniósł, iż Sąd pierwszej instancji podzielił stanowisko uczestnika postępowania o trzyletnim okresie dzierżawy 300 m² działki, której w rzeczywistości powierzchnia wynosi 468 m². J. N. (1) podniósł, iż działka w związku z którą złożył wniosek o zasiedzenie nie odpowiada powierzchni 300 m² nie jest położona przy ulicy (...), zaś działka dzierżawiona w latach 1983-1985 jest zupełnie inną sprawą. Ponadto apelujący wskazał, iż od ponad 40 lat wspólnie z rodzicami, a od ponad 30 lat wspólnie z siostrą - jako współwłaściciel dysponują nieruchomością, a zatem nabyli przedmiotową działkę w wyniku zasiedzenia.

Z kolei uczestniczka wniosła zażalenie na zawarte w punkcie II ww. postanowienia rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania, domagając się jego zmiany, poprzez zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego na jej rzecz.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie: art. 520 § 1 kpc, poprzez jego błędne zastosowanie; art. 520 § 2 kpc, poprzez jego niezastosowanie, a nadto naruszenie § 2 ust. 2 oraz § 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu poprzez brak ich zastosowania.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, że interes uczestniczki i wnioskodawców w sprawie był sprzeczny, nadto jedynie wnioskodawcy byli zainteresowani wynikiem tego postępowania, co zaś winno przesądzać o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów postępowania na podstawie art. 520 § 2 kpc.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy okazała się niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy rozpoznając wywiedzioną w niniejszej sprawie apelację miał przede wszystkim na uwadze, iż środek zaskarżenia od postanowienia Sądu pierwszej instancji został wniesiony jedynie przez wnioskodawcę J. N. (2), co wyznaczało granice zaskarżenia, wpływając na zakres, w jakim sprawa podlegała rozpoznaniu w postępowaniu apelacyjnym.

W kontekście przedmiotu żądania wnioskodawcy wskazania wymaga, iż w myśl art. 172 § 1 kc posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Przy czym, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 kc). Z treści cytowanego przepisu wywieść można, że stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest uzależnione od kumulatywnego wystąpienia trzech przesłanek, a mianowicie: 1) samoistność posiadania nieruchomości, 2) nieprzerwany charakter posiadania, 3) upływu określonego okresu czasu uzależnionego od tego, czy posiadacz wszedł w posiadanie nieruchomości w dobrej (20 lat) czy złej wierze (30 lat).

Dostrzec należało, iż zasiedzieć nieruchomość może wyłącznie posiadacz samoistny, a za takowego w myśl art. 336 kc można uznawać jedynie tego, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Ten zaś, kto włada faktycznie rzeczą jako np. dzierżawca, jest posiadaczem zależnym, zaś takie posiadanie nie może prowadzić do zasiedzenia prawa własności. Stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus). Przez element „władania rzeczą” należy rozumieć dostrzegalny fakt fizycznego władztwa na rzeczą, zatrzymania rzeczy, jej używania czy korzystania. Z kolei elementem posiadania, jest psychiczny czynnik zamiaru władania rzeczą dla siebie. Czynnik woli stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego (por: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13, LEX nr 1413547). Co warte podkreślenia, ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje swą treścią odpowiadały dyspozycjom właściciela (tak np.: uchwała Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91). Przy tej ocenie należy badać przede wszystkim zaimplementowane na zewnątrz wobec otoczenia przejawy władania rzeczą, w tym by posiadacz był przez otoczenie postrzegany jako właściciel.

W świetle powyższego nie powinno budzić najmniejszych wątpliwości, iż z uwagi na wynikającą z art. 6 kc regułę rozkładu ciężaru dowodu, to na wnioskodawcy w toku niniejszego postępowania, spoczywał ciężar wykazania, że jako posiadacz samoistny władał on nieprzerwanie od co najmniej 30 lat - brak zdaniem Sądu w realiach sprawy podstaw do przyjęcia okresu krótszego, przewidzianego dla posiadacza w dobrej wierze – opisaną we wniosku nieruchomością, czego jednak wnioskodawca w żaden sposób nie uczynił.

W tym miejscu zważyć należało, iż treść pisma z dnia 28 sierpnia 2012 roku, wszczynającego postępowanie w rozpoznawanej - wniosku A. B. i J. N. (2) o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości nie budziła najmniejszych

wątpliwości. Z powyższego pisma wynikało jednoznacznie, iż przedmiotem żądania wnioskodawców było stwierdzenie, że „nabyli z dniem 24 grudnia 2011 roku własność nieruchomości położonej w G. przy Pl. (...), stanowiącej działkę grunt nr (...), obręb 11 w udziałach po 1/2 części A. B. i 1/2 części J. N. (2)” (k.2). Zatem żądali oni stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie przez obojga prawa własności całej działki nr (...) przy zastrzeżeniu jedynie, że prawo własności działki miałyby przysługiwać w równych udziałach obydwu wnioskodawcom.

Tymczasem nie można tracić z pola widzenia tej okoliczności, iż na rozprawie w dniu 29 listopada 2012 roku wnioskodawcy w sposób klarowny zgodnie oświadczyli, że w roku 1981 – tj. w tym samym roku, w którym otrzymali od K. N. w darowiźnie działkę nr (...) (obecnie działki nr (...)) o powierzchni 499 m² położną w G. przy ul. (...) – dokonali oni faktycznego podziału w zakresie użytkowania działki nr (...) w ten sposób, iż jej połowa przylegająca do obecnej działki nr (...) pozostawała od tego czasu w wyłącznym posiadaniu wnioskodawczynie, zaś części działki nr (...) przyległa do działki nr (...) pozostaje do dnia dzisiejszego w wyłącznym posiadaniu wnioskodawcy. Skoro żądanie wnioskodawcy wyartykułowane w treści wniosku inicjującego postępowanie w niniejszej sprawie dotyczyło stwierdzenia nabycia własności całej działki nr (...), zaś z twierdzeń samego J. N. (1) wynika niezbicie, iż od 1981 roku posiada on (tj. wykonuje faktyczne władztwo) jedynie część tej działki, to w żadnym wypadku nie może on być uznany za posiadacza działki nr (...) w części, w jakiej włada nią wyłącznie A. B.. Podobnie wnioskodawczynie nie może być uznana za posiadacza działki nr (...) w zakresie, w jakim władztwo nad nią sprawuje li tylko i wyłącznie wnioskodawca. Przy tym istotny jest, iż okoliczności sprawy nie wskazują, aby zamiarem wnioskodawców było współposiadanie przez nich spornej nieruchomości, skoro od samego początku, to jest od chwili kiedy wraz z zawarciem umowy darowizny z 1981 roku weszli w posiadanie także działki nr (...), mając przy tym od tej chwili świadomość (co wprost przyznała wnioskodawczynie), że działka ta nie została oddana w wieczyste użytkowanie wraz z działką nr (...), dążyli oni do podziału nie tylko działki nr (...), ale również otrzymanej od ojca nieruchomości, co też ostatecznie miało miejsce w dniu 8 sierpnia 2006 roku, kiedy to wnioskodawcy w § 2 aktu notarialnego, rep. A nr 5809/2006, złożyli zgodne oświadczenia, iż znoszą współużytkowanie wieczyste działki nr (...) i współwłasność nieruchomości na niej posadowionych (k.11 – 12).

W tym kontekście nie uszło uwadze Sądu Okręgowego, iż na rozprawie w dniu 29 listopada 2012 roku wnioskodawcy podali, że „wnoszą o stwierdzenie, że nabyli na własność przez zasiedzenie przedmiotową działkę, przy czym każdy z nich po 1/2 użytkowanej przez wnioskodawców części na własność” (k.76), co mogłoby wskazywać na ich zamiar zmiany treści wniosku, poprzez żądanie stwierdzenia nabycia prawa własności działki nr (...) przez każdego z wnioskodawców w zakresie, w jakim każdy z nich wykonuje władztwo nad określoną częścią tej działki – innymi słowy, każdy osobno w zakresie zajmowanej przezeń części.

Mieć jednakże należało na względzie, iż stosownie do dyspozycji art. 193 § 2¹ kpc, z wyjątkiem spraw o roszczenia alimentacyjne zmiana powództwa może być dokonana jedynie w piśmie procesowym. Przepis art. 187 stosuje się odpowiednio. Z jednoznacznego brzmienia cytowanego przepisu, znajdującego odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2 kpc) wynika zatem, iż skuteczna zmiana przedmiotowa powództwa (wniosku w postępowaniu nieprocesowym) może nastąpić jedynie w piśmie procesowym (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 6 lutego 2013 r., I ACa 1390/12). Co prawda ustawodawca w art. 193 § 3 kpc przewidział, że jeżeli powód występuje z nowym roszczeniem zamiast lub obok roszczenia pierwotnego, skutki przewidziane w artykule poprzedzającym rozpoczynają się z chwilą, w której roszczenie to powód zgłosił na rozprawie w obecności pozwanego, w innych zaś wypadkach - z chwilą doręczenia pozwanemu pisma zawierającego zmianę i odpowiadającego wymaganiom pozwu. To jednakże jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie, nie oznacza to, że możliwa jest zmiana powództwa dokonana ustnie w obecności pozwanego na rozprawie. Powołany przepis nie uchyla, bowiem obowiązku wynikającego z art. 193 § 2¹ kpc, a jedynie modyfikuje czas od którego powstają skutki zmiany powództwa, jeżeli zostało ono dokonane ustnie na rozprawie w obecności pozwanego, a następnie w piśmie procesowym. W takiej sytuacji zmiana powództwa jest skuteczna od dnia złożenia ustnego oświadczenia, pod warunkiem dokonania jej również w piśmie procesowym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 29 sierpnia 2013 r., I ACa 377/13).

W związku z powyższym nawet gdyby przyjąć, że wnioskodawcy na rozprawie w dniu 29 listopada 2012 roku mieli zamiar dokonać przedmiotowej modyfikacji wniosku, to zmiana ta, wobec jej dokonania ustnie, nie zaś w piśmie procesowym, nadto wobec braku jej późniejszego potwierdzenia pismem procesowym, nie mogła być uznana za skutecznie dokonaną. Przedmiotem rozpoznania w sprawie było więc żądanie wniosku w jego pierwotnym kształcie.

Sąd Okręgowy uznał, iż wniosek J. N. (2) o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności działki nr (...), w zakresie, w jakim dotyczył części działki zajmowanej wyłącznie przez A. B. podlegał oddaleniu, z tej przyczyny, iż w zakresie tej części działki brak było po stronie apelującego przymiotu posiadacza samoistnego nieruchomości.

Jednocześnie wobec tak ukształtowanego sposobu posiadania tej części działki, której własność, co do zasady mogła zostać zasiedziana wyłącznie przez A. B., wykluczoną była zmiana zaskarżonego postanowienia na korzyść tej ostatniej, gdyż prawo własności nie byłoby tu wspólne z prawem własności J. N. (1), w rozumieniu art. 378 § 2 kpc.

Co do pozostałej części działki nr (...), tj. w zakresie, w którym jest ona posiadana wyłącznie przez wnioskodawcę, Sąd Okręgowy uznał, iż wniosek J. N. (1) o stwierdzenie zasiedzenia również podlegał oddaleniu, a to z uwagi na niewykazanie przez wnioskodawcę, iż jego władztwo nad sporną nieruchomością miało charakter posiadania samoistnego, nie zaś zależnego.

Przede wszystkim Sąd Okręgowy, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ustalił, iż wnioskodawca władał przedmiotową nieruchomością jako posiadacz zależny w latach 1983 – 1985, na podstawie zawartej ze Skarbem Państwa w dniu 8 kwietnia 1983 roku umowy dzierżawy nr (...) (k.46-47). Jak wynika z treści powyższej umowy, ten ostatni oddał wnioskodawcy w dzierżawę parcelę położoną w G. przy ul. (...), obok posesji wnioskodawcy, o powierzchni 300 m² (§ 1 umowy) na okres 3 lat /1983-1985/ (§ 2 umowy), przy tym z umowy tej wynika, iż grunt ten jest oddawany w dzierżawę z przeznaczeniem pod uprawę warzyw (§ 5 lit. a oraz § 7 umowy). Z uwagi na jednoznaczną i niebudzącą wątpliwości treść umowy dzierżawy, nie sposób za prawdziwe i wiarygodne uznać twierdzeń wnioskodawcy, jakoby rzeczona umowa dzierżawy nie miała dotyczyć części spornej działki nr (...), lecz – jak wywodził apelujący – działki przyległej do jego nieruchomości z drugiej strony, tj. działki nr (...).

Okoliczność podnoszona przez wnioskodawcę nie została potwierdzona w sposób jednoznaczny i wyraźny w zeznaniach żadnego z przesłuchanych w sprawie świadków.

Co najistotniejsze, przeczy temu także treść pisma wnioskodawcy z dnia 6 kwietnia 1983 roku, stanowiącego podanie o zawarcie przedmiotowej umowy dzierżawy. Z podania tego wynika bowiem, iż wnioskodawca wnosił o wydzierżawienie mu, „gruntu położonego w G. przy ul. (...) (przy własnej nieruchomości). Powierzchnia gruntu 32 x 21 = 672 m². Powyższa działkę użytkuję w 1/2, a więc o powierzchni 336 m²” (k.114). Skoro z treści ww. pisma wynika, iż wnioskodawca domagał się zawarcia umowy dzierżawy działki którą współużytkuje w udziale do 1/2, zaś od 1981 roku użytkował on w takim zakresie właśnie działkę nr (...), nadto wskazana w tymże piśmie powierzchnia parceli jest zbliżona do powierzchni działki nr (...), to uzasadnionym i logicznym jest przyjęcie, iż podanie to, a w konsekwencji również i umowa dzierżawy, dotyczyła właśnie działki objętej sporem w niniejszej sprawie, nie zaś jakiegokolwiek innej. Dodatkowo uwypuklić należy, iż jak wynika z załączonej do akt sprawy mapki ewidencyjnej, przylegająca do nieruchomości wnioskodawcy działka nr (...) stanowi w istocie drogę (k.16). W tej sytuacji niezasadnym, a w każdym razie sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego, byłoby przyjęcie za wnioskodawcą, iżby miał on, na drodze służącej za trasę dojazdową do innych posesji, składować materiały budowlane niezbędne do rozbudowy budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr (...).

Co więcej, mając na względzie trudności z dostępem do materiałów budowlanych w okresie gdy wnioskodawca rozbudowywał swoją nieruchomość, całkowicie sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego byłoby przyjęcie, że tak cenny na owe czasy rynkowo towar miałby on trzymać na drodze będącej przecież otwartą przestrzenią, gdzie materiały te nie byłyby zabezpieczone w żaden sposób przed kradzieżą. Marginalnie dodać jeszcze można, iż powszechnie wiadomym jest, że w latach 80- tych (tj. w okresie rozbudowy przez wnioskodawcę domu), w realiach panujących w Polsce, nie było rzeczą prostą pozyskanie materiałów budowlanych, gdyż stanowiły one towar

deficytowy, a wręcz niemożliwym było ich pozyskanie w tak znacznej ilości, by koniecznym było ich składowanie na powierzchni ponad 300 m², zaś właśnie takiej wielkości działkę miałby na ten cel wydzierżawić wnioskodawca.

Powyższe okoliczności pozwalają na jednoznaczne ustalenie, iż umowa dzierżawy nr (...), łącząca wnioskodawcę z uczestniczką dotyczyła właśnie działki nr (...), a zatem do dnia 31 grudnia 1985 roku na jej podstawie J. N. (1) był posiadaczem zależnym spornej działki, co implikuje wniosek, iż w tym okresie nie mógł biec termin zasiedzenia przez niego spornej nieruchomości.

Istotnym jest także, że takie posiadanie zależne przerwałoby bieg okres ewentualnego zasiedzenia tej nieruchomości biegnący do roku 1983 z tym skutkiem, że po takiej przerwie biegłby on od nowa (art. 124 § 1 kc, zw. z art. 175 kc). W szczególności zawarcie i wykonywanie owej umowy dzierżawy nie mogło stanowić przemijającej przeszkody skutkującej niemożnością posiadania samoistnego, w rozumieniu art. 340 zdanie drugie kc.

Co do późniejszego okresu, tj. od dnia 1 stycznia 1986 roku, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, nie można przyjąć za wykazane przez apelującego, aby w tym okresie władał sporą działką jako posiadacz samoistny.

Godzi się zauważyć, iż dysponowanie nieruchomością na podstawie stosunków prawnych oddających ją w posiadanie zależne podważa domniemanie samoistności posiadania (art. 339 kc). W takim wypadku zmiana charakteru posiadania, jakkolwiek możliwa, wymaga wykazania przez posiadacza, że jego władztwo nad rzeczą oderwało się od zakresu przekazanych mu uprawnień i stało się samoistnym, właścicielskim, niezależnym od istniejących stosunków umownych, a zmiana była dostrzegalna dla innych, także dla właściciela nieruchomości. Ocena charakteru posiadania musi być wówczas przeprowadzona w realiach faktycznych konkretnej sprawy (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2013 r., I CSK 5/13). Istotnym jest przy tym jedynie, iż zmiana charakteru posiadania – z zależnego w samoistne - nie może ograniczać się tylko do sfery wewnętrznych przeżyć posiadacza, lecz musi być w sposób niedwuznaczny zmanifestowana na zewnątrz (m.in. orzeczenie SN z dnia 12 maja 1959 r. 1 CR 167/59, OSNCP 1961/1/8 oraz postanowienie SN z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 561/11). Innymi słowy, musi być ona widoczna dla osób trzecich.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy, W ocenie Sądu Okręgowego, nie zostało przez wnioskodawcę skutecznie wykazane, aby doszło do zmiany tytułu posiadania przez niego spornej nieruchomości w taki sposób, by było to w sposób dostatecznie zauważalne dla osób trzecich. Przede wszystkim mieć należało w tym zakresie na względzie, iż ze zgodnych zeznań zarówno wnioskodawczyni jak i wnioskodawcy wynika, iż sposób użytkowania przez nich działki nr (...) od roku 1981 roku, tj. od roku objęcia jej przez nich tej nieruchomości w posiadanie, w zasadzie się nie zmienił. Przy tym z zeznań żadnego z przesłuchanych w toku postępowania świadków nie wynika, by J. N. (3) na przestrzeni lat miał w jakkolwiek zmienić sposób wykonywania przez niego władztwa nad przedmiotową działką. W tej sytuacji, nie było możliwe przyjęcie, aby posiadanie wnioskodawcy po dniu 1 stycznia 1986 roku oderwało się od zakresu przekazanych mu uprzednio uprawnień i stało się samoistnym, właścicielskim, niezależnym od uprzedniego stosunku dzierżawy, w tym by zmiana ta była dostrzegalna dla innych podmiotów. Powyższe implikować musiało wniosek, iż również po tym dniu, wnioskodawca był posiadaczem zależnym części działki nr (...), co zaś wklucza możliwość zasiedzenia prawa jej własności.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy podkreśla, iż nawet gdyby przyjąć za udowodniony fakt zmiany charakteru posiadania przez wnioskodawcę spornej nieruchomości - z posiadania zależnego - w posiadanie samoistne, to i tak przedmiotowy wniosek nie mógłby zostać uwzględniony, albowiem nie została spełniona ostatnia przesłanka konieczna dla stwierdzenia zasiedzenia. Mianowicie od dnia 1 stycznia 1986 roku – tj. od dnia który ewentualnie można by uznać za dzień od którego J. N. (1) jest samoistnym posiadaczem spornej działki - nie upłynął jeszcze okres zasiedzenia 30 lat przewidziany dla posiadacza w złej wierze. Co prawda w myśl art. 7 kc domniemywać należy istnienie dobrej wiary osoby w przypadku uzależnienia przez ustawę skutków prawnych czynności od dobrej lub złej wiary, tym niemniej sam wnioskodawca konsekwentnie w toku całego postępowania powoływał się na 30 letni okres zasiedzenia, przewidziany dla posiadacza w złej wierze, a Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do przyjęcia odmiennych ustaleń w

tym zakresie, aniżeli wynikało to z twierdzeń samego apelującego, w tym podstaw do przyjęcia, że w okolicznościach sprawy wnioskodawca mógł w sposób uzasadniony przyjmować, że przysługuje mu prawo własności przedmiotowej nieruchomości.

W zakresie upływu koniecznego okresu zasiedzenia zważyć należy, że przed dniem 1 października 1990 roku wyłączone było zasiedzenie nieruchomości państwowych. Zatem bieg zasiedzenia tych nieruchomości mógł się rozpocząć dopiero po tej dacie. Jednakże, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, co do osób, które były posiadaczami samoistnymi takich nieruchomości przed dniem 1 października 1990 roku, kodeksowe terminy ulegają skróceniu o czas trwania tego posiadania, lecz nie więcej niż o połowę, czyli nie więcej niż o 10 i 15 lat (tak w szczególności uchwała SN z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01). Przepis ten znajduje także zastosowanie do nieruchomości, które, jak przedmiotowa, zostały z mocy prawa skomunalizowane z dniem 27 maja 1990 roku z tym, że zasiedzenie biegnie tu od tego ostatniego dnia, jako dnia w którym ustała przeszkoda w nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie, w postaci utraty przez nią statusu państwowej (por: postanowienie SN z dnia 4 czerwca 2014 r., II CSK 520/13). Owo skrócenie okresu zasiedzenia może oczywiście nastąpić w zakresie nie większym niż okres faktycznego posiadania samoistnego przed tą datą.

W okolicznościach sprawy przed dniem 27 maja 1990 roku takie podlegające doliczeniu samoistne posiadanie mogłoby trwać co najwyżej od dnia 1 stycznia 1986 roku to jest 4 lata, 4 miesiące i 27 dni. Do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawcę mogłoby, więc w takiej sytuacji dojść najwcześniej wraz z upływem 25 lat, 7 miesięcy i 4 dni od dnia 27 maja 1990 roku, a zatem z dniem 31 grudnia 2015 roku. Tak więc do chwili obecnej konieczny do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości okres tak czy inaczej nie upłynąłby.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, iż wnioskodawca nie zdołał wykazać, aby ziściły się przesłanki niezbędne do stwierdzenia nabycia przez niego przez zasiedzenie spornej działki nr (...) położonej w G. przy ul. (...), tak w całości, jak i w części i wreszcie co do udziału w jej współwłasności, co czyni rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji niewadliwym.

Mając wszystko powyższe na względzie Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc, w zw. z art. 13 § 2 kpc, orzekł jak w punkcie 1 sentencji postanowienia.

Oddaleniu podlegało również zażalenie uczestniczki na rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zawarte w punkcie II sentencji zaskarżonego postanowienia - w przedmiocie oddalenia wniosku uczestniczki o zwrot kosztów postępowania.

W myśl art. 520 § 1 kpc, każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Cytowany przepis wyraża podstawową regułę orzekania w przedmiocie kosztów postępowania w postępowaniu nieprocesowym. Odstępstwo od powyższej zasady jest możliwe wyłącznie wówczas, jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne (art. 520 § 2 kpc) albo jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, a wnioski danego uczestnika zostały oddalone lub odrzucone (art. 520 § 3 kpc). Podkreślenia przy tym wymaga, iż każdorazowo do uznania sądu pozostaje kwestia, czy okoliczności rozpoznawanej sprawy uzasadniają odstępianie od podstawowej reguły orzekania w przedmiocie kosztów postępowania nieprocesowego.

Sąd Odwoławczy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż w realiach rozpoznawanej sprawy nie wystąpiły żadne okoliczności ujęte w art. 520 § 2 lub 3 kpc, które uzasadniały odstępianie od podstawowej reguły orzekania w przedmiocie kosztów w postępowaniu nieprocesowym. Ocenic należało, iż zarówno wnioskodawcy jak i uczestnika byli w równym stopniu zainteresowani rozstrzygnięciem w niniejszej sprawie, gdyż w postępowaniu tym rozstrzygana była kwestia własności przedmiotowej nieruchomości. Mając zaś na względzie fakt, iż uczestniczka jest wedle dokumentów właścicielką spornej działki nr (...), uznać należało, iż również w jej interesie leżało ostateczne rozstrzygnięcie kwestii związanych z prawem własności przedmiotowego gruntu.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc, w zw. z art. 397 § 2 kpc, w zw. z art. 13 § 2 kpc, postanowił jak w punkcie 2 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy orzekł jak w punkcie 3 sentencji postanowienia na podstawie art. 520 § 1 kpc uznając, iż z przyczyn wskazanych wyżej, również w postępowaniu odwoławczym nie istniały podstawy do odstąpienia od wyrażonej w tym przepisie podstawowej zasady orzekania w przedmiocie kosztów postępowania nieprocesowego.