

Sygn. akt II Ca 162/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj (spr.)
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz SR del. Julia Ratajska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 czerwca 2015 roku w S.

sprawy z wniosku H. B. (1)

z udziałem G. S. i B. S.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez uczestników od postanowienia Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 5 września 2014 roku, sygn. akt VI Ns 38/13

- 1. zmienia zaskarżone postanowienie w punkcie I. w ten sposób, że wniosek oddala;**
- 2. zasądza od wnioskodawczyni H. B. (1) na rzecz uczestników G. S. i B. S. kwotę 2.300 (dwa tysiące trzysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt **II Ca 162/15**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 września 2014 r. Sąd Rejonowy w Myśliborzu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w C. stwierdził, że H. B. (1) nabyła z dniem 1 października 2010 r. przez zasiedzenie prawo własności części działki nr (...) położonej w obrębie S. gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oznaczonej w opinii biegłego geodety W. S. (1) z dnia 20 maja 2014 r. stanowiącej integralną część przedmiotowego postanowienia, numerem 3/37 o powierzchni 0.0282 ha (pkt I); ustalił, że każdy ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie, a nieuiszczone koszty postępowania ponosi Skarb Państwa (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Wnioskodawczyni H. B. (1) zamieszkała S. w bloku nr 28 we wrześniu 1970 r. Blok wybudowano z przeznaczeniem dla pracowników (...). Wnioskodawczyni i rodzice uczestnika postępowania byli jego pierwszymi mieszkańcami. Budynek

mieszkalny oraz teren leżący wokół niego stanowiły pierwotnie własność Skarbu Państwa - (...). W roku 1991 grunty zostały przejęte przez Agencję Nieruchomości Rolnych i nadal stanowiły jedną działkę (...). Z chwilą przeprowadzki każdy z mieszkańców bloku za przyzwoleniem władz (...) zajmował część nieruchomości stanowiącej własność (...) leżącą w niedalekiej odległości od bloku i każdy zagospodarował grunt na własne potrzeby. Urządzone w ten sposób działki stanowiły zwarty kompleks ciągnący się od drogi w głąb pól.

Działka przydomowa będąca przedmiotem zasiedzenia użytkowana była przez H. B. (1) i jej męża, a po jego śmierci w 1993 roku tylko przez H. B. (1). Z chwilą zamieszkania w bloku wnioskodawczyni i jej mąż objęli w posiadanie część terenów przy bloku i zagospodarowali ją. Tereny te znajdowały się poza ogrodzeniem bloku, były nieużytkami na którym dziko rosły krzaki, dziki bez, oraz znajdowały się pozostałości po budowie.

Najpierw mąż wnioskodawczyni wykarczował chaszcze i trzciny. Następnie ogrodził działkę, z trzech stron. Po ogrodzeniu przystosowując ją na własne potrzeby, podzielił ją siatką na dwie odrębne części. Jedna została przeznaczona dla kur, na drugiej początkowo wnioskodawczyni urządziła przydomowy ogródek. Po pewnym czasie, kiedy wnioskodawczyni pozyskała na potrzeby ogrodu inna działkę po małżeństwie P., przedmiotowa działka a w zasadzie jedna jej część została zamieniona w sad w którym posadzone zostały drzewa owocowe. Mąż wnioskodawczyni wybudował na działce trzy drewniane szopki, które były wykorzystywane na składowanie opału, paszy dla kur oraz jako kurnik. W tym samym czasie podobnie jak wnioskodawczyni również inni mieszkańcy bloku p. D. i S. bloku posiadali po dwie działki bliżej bloku i w głębi wsi przy polach na których znajdowały się ogrody. Od chwili zamieszkania w bloku i zagospodarowania działki przydomowej wnioskodawczyni swobodnie dysponowała tą nieruchomością, nikt nie naruszał jej posiadania, nie wskazywał sposobu, w jaki działka miała być użytkowana ani zagospodarowana. W roku 2002, kiedy do bloku przeprowadził się J. H. (1) - brat pierwszego męża wnioskodawczyni, ta udostępniła mu jedną ze swoich szop zlokalizowanych na działce w celu umożliwienia mu składowania opału. J. H. (1) nie mógł już, bowiem zagospodarować żadnego wolnego terenu albowiem działki w roku 2002 były już zagospodarowane i rozpoczęła się ich sprzedaż najczęściej ich pierwotnym posiadaczom. J. H. (1) remontował szopy, szopy są zamykane, do szopy użytkowanej przez H. klucze posiadał H.. H. B. (1) do roku 2011 trzymała w szopach drewno i inne swoje rzeczy, na działce hodowała kury, działka ta była również częścią drogi komunikacyjnej a mianowicie wnioskodawczyni chcąc dostać się na ogród ( drugą działkę) musiała przejść po swojej działce - będącej przedmiotem zasiedzenia. W. nie ponosiła żadnych opłat związanych z użytkowaniem działki ani na rzecz (...) ani na rzecz obecnych właścicieli działki państwa B.. Granice, w których H. B. (1) użytkowała działkę nie pokrywają się z granicami geodezyjnymi.

Działka oznaczona numerem (...) położona jest w obrębie ewidencyjnym w S., jednostka ewidencyjna Ręcz. Działka leży w niedalekiej odległości od bloku mieszkalnego w zwartym kompleksie działek , który z jednej strony graniczy z terenem wspólnoty na którym znajduje się blok mieszkalny i zabudowania gospodarcze, a z drugiej strony z polami uprawnymi, przy czym działki od pól oddziela rów. Działka będąca przedmiotem zasiedzenia jest drugą z kolei parcelą patrząc od strony drogi biegnącej przez wieś S.. Działka w dniu oględzin nieruchomości w dniu 9 maja 2011 roku była ogrodzona siatką, widoczne były słupy betonowe. Odrodzona działka miała kształt nieregularnego czworokąta. Na nieruchomość wchodziło się od strony terenu wspólnoty wejście znajdowało się pomiędzy działką T. D. a budynkami gospodarczymi. Od wejścia granica biegła częściowo po budynkach gospodarczych (zdjęcie k- 31 granica po budynkach gospodarczych widoczna od strony bloku), częściowo po siatce, następnie od strony działki stanowiącej własność T. D., również częściowo biegła po ścianie budynku gospodarczego, a następnie po siatce. Od strony pól w całości oddzielona była siatką, od strony działki S. , ogrodzenie było częściowe z metalowej siatki.

Współwłaścicielami działki o numerze (...) położonej w obrębie ewidencyjnym w S., jednostka ewidencyjna Ręcz w udziale do 3/32 są G. S. i na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w udziale do 29/32 małżonkowie G. i B. S.. Nieruchomość 3/29 nabyli w dniu 19 kwietnia 2004 roku od Agencji Nieruchomości Rolnych rodzice uczestnika postępowania K. S. i A. S.. A. S., zmarł 27.12.2008 r., a spadek po nim nabyła żona i czwórka dzieci- postępowanie spadkowe I Ns 349/09. Następnie udziały spadkobierców w działce (...) zostały przekazane w drodze umowy darowizny z dnia 7 grudnia 2009 r. uczestnikom G. i B. S. przez K. S., D. K., J. N. i W. S. (2). Podatki od nieruchomości 3/29 opłaca G. S..

(...) niezabudowane stanowiące ogrody i działki przydomowe zostały sprzedawane wraz z lokalami mieszkalnymi w latach 2003 -2004. Procedura związana ze sprzedażą działek trwała od roku 2000, podział działki (...) nastąpił po konsultacji z (...) z uwzględnieniem faktycznego użytkowania działek. Agencja Nieruchomości rolnych poinformowała A. S. w roku 2003 o możliwości wykupu działki (...) ( działka w kompleksie ogrodów) - ogródka przydomowego wskazując, że jest to działka użytkowana przez A. S.. Uczestnik postępowania przedstawił mapę podziału nieruchomości w której działkę (...) podzielono na działki mniejsze, na tej mapie widoczne jest zaznaczenie działki (...) i widniej zapis S. K., S. A..

H. B. (1) wykupując lokal mieszkalny wykupiła również działkę użytkowaną jako ogród, pozostawała również w przeświadczeniu, że kupiła również nieruchomość podwórze z szopkami, którą użytkuje. Płacąc podatek od nieruchomości pozostawała w przeświadczeniu, że dotyczy on również tej nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 1 kwietnia 2011 roku, wnioskodawczyni H. B. (1) została pozbawiona posiadania. Pismami z dnia 1 kwietnia 2011 roku doręczonymi sołtysowi D. S. G. S. oświadczył, że przystępuje do rozbiórki ogrodzenia, które zagradza mu dojazd do działki stanowiącej jego własność 3/29, i przystępuje do rozbiórki szopek na betonowych fundamentach, które są własnością H. B. (1). G. S. tego dnia zdemontował drewnianą szopę, zagrodzili bramę wejściową siatką. Po zburzonej szopie pozostały tylko betonowe fundamenty, częściowo usunął drzewa owocowe. Drewniane elementy szopy przerzucił przez płot na pola za rowem. Na wniosek H. B. (1) interweniowała policja. Od tej chwili H. B. (1) nie mogła swobodnie wchodzić na działkę, nie mogła wypuszczać tam swoich kur, które jednak z racji przyzwyczajenia przez pewien czas wracały na działkę. W dniu 1 kwietnia 2011 razem z J. H. (2) poprzehosili drzewo, które zostało im wyrzucone ze zburzonej szopy. Od tego dnia nie mogła też korzystać z przejścia po działce, które prowadziło do jej ogrodu. Z dniem 1 kwietnia 2011 r wnioskodawczyni została pozbawiona posiadania nie miała wstępu na nieruchomość i nie mogła z niej już korzystać.

Biegły sądowy z zakresu geodezji i kartografii W. S. (1) w opinii z dnia 30 listopada 2013 r. wskazał, że w wyniku prac geodezyjnych wymaganych w celu wznowienia granic w dniach 09 i 12 listopada 2013 r. odnalazł, na gruncie trzy punkty osnowy geodezyjne III klasy nr 342.314 - (...), (...), (...). W dowiązaniu do tych punktów biegły sądowy założył ciąg pomiarowy, z którego punktów odszukał na gruncie punkty graniczne działki o numerach (...) utrwalony drenem ceramicznym, g66 jako betonowy znak graniczny, g676 jako betonowy znak graniczny. Ponadto biegły wznowił położenie punktów granicznych g677, g678, g679, g680 i utrwalil je następująco : punkt g677 jako znak został przyjęty środek betonowego słupka ogrodzenia działki, punkt g678 jako znak został przyjęty środek betonowego słupka ogrodzenia działki, punkt g679 jako znak wznowiony rurką metalową przy narożniku drewnianej szopy na działce nr (...), punkt g680 jako znak wznowioną rurką metalową 0.4m od północno- wschodniego narożnika szopy na działce nr (...). W wyniku wznowionych punktów granicznych biegły obliczył, że działka nr (...) posiada powierzchnię 290 m<sup>2</sup>. Obliczona powierzchnia przez biegłego sądowego jest mniejsza od powierzchni ujawnionej w ewidencji gruntów i księdze wieczystej, jednak mieści się w dopuszczalnej odchyłce, tym samym do dalszych prac wykorzystano powierzchnię ujawnioną w księdze wieczystej.

Biegły sądowy zaznaczył również, że wskazany przez H. B. (1) obszar nieruchomości objęty w jej posiadanie nie pokrywa się z granicami działki nr (...). Od strony południowej granica obszaru zasiedzenia biegnie wzdłuż istniejących ogrodzeń z siatki na słupkach betonowych do drewnianej szopy na działce nr (...), natomiast granica działki nr (...) do punktu g677 do punktu 678 biegnie wzdłuż istniejącego ogrodzenia, dalej co do punktu g678, którym jest betonowy słupek ogrodzenia, biegnie do punktu g679 który utrwalono metalową w odległości 0.2 m od narożnika budynku, tym samym wniosek o zasiedzenie obejmuje część działki nr (...) o powierzchni 1 m<sup>2</sup>, który został oznaczony przez biegłego literą D. Z uwagi na fakt, że wnioskodawczyni jest współwłaścicielką działki nr (...) tym samym nie jest możliwe zasiedzenie części działki tej działki dlatego też biegły jako granicę obszaru objętego wnioskiem o zasiedzenie przyjął wschodnią granicę działki nr (...) z działką (...). Natomiast północna granica obszaru nieruchomości objętego wnioskiem o zasiedzenie dotyczy części działki nr (...) o powierzchni 285 m<sup>2</sup>, oznaczonej przez biegłego literą A, bez części działki o powierzchni oznaczonej na szkicu literą B. Z kolei w kierunku zachodnim przecina granicę działki nr

(...) i obejmuje niewielką część działki nr (...) oznaczoną na szkicu literą C o powierzchni 42 m<sup>2</sup>, należącej Agencji Nieruchomości Rolnych, podobnie jak pozostała część ogrodzonego terenu, na którym rosną drzewa owocowe, od ogrodzenia nad rowem do płotu drewnianego na północy. Zakres obszaru oznaczonego na szkicu literą C objętego wnioskiem H. B. (1) wskazane jest ogrodzeniem nad rowem, a odnaleziony betonowy znak graniczny nr g676 położony jest w odległości 0,3 m od linii ogrodzenia, obszar ten wyznacza linia ogrodzenia od strony roweru do punktu g677, którym jest narożny betonowy słupek ogrodzenia, gdzie załamuje i wraca do punktu g676.

W opinii uzupełniającej biegły sądowy W. S. (1) wskazał, że po obliczeniu współrzędnych punktów granicznych działki dzielonej nr (...) zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi, okazało się jej rzeczywista powierzchnia we wznowionych i okazanych stronach granicach jest równa 0,0289 ha, a więc jest mniejsza od powierzchni zapisanej w księdze wieczystej o 3 m<sup>2</sup>, co w efekcie spowodowało odpowiednie zmniejszenie powierzchni projektowanej działki (...), która w projekcie podziału ma powierzchnię 0,0282 ha (282m<sup>2</sup>). Powierzchnia pozostałej części dzielonej działki, oznaczona w dokumentacji projektu podziału numerem 3/38, nie uległa zmianie i jest równa 0,0007 ha (7 m<sup>2</sup>).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za zasadny, podstawą rozstrzygnięcia czyniąc art. 172 § 1 i 2 k.c. Podkreślił, iż w rozpoznawanej sprawie sporną okolicznością okazała się kwestia posiadania nieruchomości i wykonywania faktycznego władztwa nad nieruchomością stanowiącą działkę nr (...) położoną w S.. W ocenie Sądu Rejonowego wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego w sposób niebudzący żadnych wątpliwości, wskazują, że jedyną posiadaczką nieruchomości od roku 1970 była H. B. (1). Sąd I instancji podkreślił, iż mąż wnioskodawczyni J. B. z chwilą zamieszkania w bloku we wrześniu 1970 r. wykarczował teren za płotem. Usunął rosnące tam chaszczki, wyciął trzcinę. Ogrodził działkę z pozostałych trzech stron. Przy pomocy sąsiadów wybudował trzy budynki gospodarcze. Ściany zewnętrzne dwóch z nich stanowiły granice działki z terenem przynależnym do bloku. Jedna z tych szop była przeznaczona na kurnik. Ta szopa, jako jedyna nie graniczyła z terenem należącym do bloku. Do tej szopy mąż wnioskodawczym dobudował betonowy piec widoczny na zdjęciach k 29,30 i 32. Z racji hodowli kur, działka została podzielona na dwie części, z których jedną przeznaczono tylko dla kur. Druga część początkowo wykorzystywana na przydomowy ogródek, później została przekształcona w niewielki sad. Drzewa owocowe pracownicy (...) otrzymali z (...) i obsadzali nimi swoje działki, w podobny sposób zrobił J. B.. Po pewnym czasie ogród przeniesiono w inną część wsi, po tym jak po przeprowadzce państwa P., B. otrzymali działkę po P.. Sąd Rejonowy wskazał, iż sporna działka pełniła również funkcję komunikacyjną stanowiła, bowiem przejście do ogrodu. W roku 2002 po wprowadzeniu się do bloku J. H. (1), H. B. (1) udostępniła mu jedną z szop na składowanie drzewa. A. C. na zlecenie H. B. (1) rąbał na działce przez nią użytkowaną drewno. Sąd rejonowy dalej wywodził, iż państwo S. zarówno rodzice K. S. i A. S. oraz uczestnicy postępowania (do 1 kwietnia 2011 r.) nigdy nie wykorzystywali ogrodzonej działki zawierającej się w obecnych granicach działki (...) chociażby z tego powodu, że nie mieli takiej potrzeby, mieli bowiem swoją, sąsiednią działkę, którą zagospodarowali i wykorzystywali na własne potrzeby, uprawiali tam drzewa owocowe, porzeczki. Sąd Rejonowy nie podzielił zeznań świadków że A. S. podjął się wysiłku uprzątnięcia gruzu, uporządkowania i zagospodarowania (ogrodzenia) działki a następnie po wykonaniu wszystkich tych czynności na okres ponad 40 lat użył tego gruntu małżeństwu B..

W zakresie ceny czy charakter posiadania odpowiadał posiadaniu samoistnemu, czy też odpowiadał posiadaniu zależnemu, to Sąd I instancji z powołaniem na orzecznictwo Sądu Najwyższego stwierdził, że faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi w grę wówczas, gdy określona osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy i to w taki sposób, jakby była ona jej właścicielem. Podkreślił, iż niewątpliwi wnioskodawczyni H. B. (1) samoistnie władała gruntem objętym wnioskiem jak właściciel i jak właściciel traktowana była przez otoczenie. Wskazał, iż z zeznań świadków wynika, iż wnioskodawczyni pierwotnie wspólnie z mężem a po jego śmierci sama zachowywała i manifestowała wolę władania działką tak jak czyni to właściciel. Ogrodzili działkę, posadzili drzewa, zagospodarowali ją, wybudowali budynki gospodarcze. Uprawiali na niej warzywa i kwiaty wykorzystywali w celu hodowli kur. Podkreślił, że dla istoty samoistnego posiadania ważne jest to, że wnioskodawczyni nigdy nie uiszczala wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na rzecz jej właściciela, jak również to, że samodzielnie decydowała o jej przeznaczeniu i sposobie użytkowania. Nadto, nie godząc się z faktem

podporządkowania w zakresie władania rzeczą wystąpiła z wnioskiem o zasiedzenie. Sąd Rejonowy zatem podkreślił, że z posiadaniem wiąże się domniemanie posiadania samoistnego, którego w ocenie Sądu uczestnik postępowania nie zdołał obalić.

Dalej wskazał, iż drugą przesłanką warunkującą nabycie nieruchomości jest upływ czasu, przy czym termin zasiedzenia różnicuje dobra lub zła wiara posiadacza. Wskazał, iż w sprawie nie może budzić wątpliwości, że wnioskodawczyni i jej nieżyjący już mąż w chwili objęcia w posiadanie nieruchomości, stanowiącej przedmiot zasiedzenia, działali w złej wierze. Zaznaczył, iż uregulowany był stan prawny lokalu, przy czym wnioskodawczyni nie podpisała żadnej umowy która przenosiłaby własność lub zobowiązywałaby do przeniesienia własności działki, a tylko takie działania mogłoby uzasadniać przekonanie posiadania prawa własności. Dalej Sąd Rejonowy zaznaczył, iż do dnia 1 października 1990 r., działka stanowiła własność państwową. Wskazał, iż na mocy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1967 roku. Art. 177 k.c. wyłączono możliwość zasiedzenia wszystkich nieruchomości będących przedmiotem własności państwowej, tj. własności Skarbu Państwa i innych państwowych osób prawnych. Art. XLI § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.) stanowił natomiast, że „do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa własności przez zasiedzenie”. Powyższe ograniczenia w zakresie możliwości nabycia własności przez zasiedzenie obowiązywały do dnia 30 września 1990 roku. Z dniem 1 października 1990 roku weszła w życie ustawa z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zmianami), która uchyliła art. 177 k.c. W myśl art. 9 przywołanej wyżej ustawy - „do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy”. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że od wskazanej wyżej daty dopuszczalne jest zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych, przy czym termin zasiedzenia takich nieruchomości biegnie zasadniczo od 1 października 1990 r. Wyjątek od zasady, że termin zasiedzenia nieruchomości państwowych należy liczyć od dnia 1 października 1990 roku, wprowadza art. 10 tejże ustawy, który stanowi, że jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Konkludując Sąd Rejonowy wskazał, iż w rozpoznawanej sprawie należy przyjąć, że 30 -letni termin zasiedzenia nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu, której właścicielem do roku 2003 był Skarb Państwa rozpoczął się z dniem 1 października 1990 roku. Sąd I instancji wskazał, iż powyższy termin podlega skróceniu o okres posiadania nieruchomości w czasie obowiązywania przepisów wyłączających możliwość ich zasiedzenia w wymiarze połowy terminu ustawowego tj. skróceniu o 10 lat. Wnioskodawczyni posiadała nieruchomość od września 1970 r., zatem przyjmując datę skrajną 30.09.1970 do 1.10.1990 upłynęło równo 20 lat. Oznacza to, że termin zasiedzenia spornej nieruchomości upłynął najwcześniej z dniem 1 października 2010 roku, a prawo własności nabyła osoba, która w tym dniu samodzielnie władała tą działką jak właściciel - wnioskodawczyni H. B. (1).

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli uczestnicy G. i B. S. wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie i skierowanie sprawy do pionowego rozpatrzenia. Apelujący zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędna jego wykładnię i zastosowanie w niniejszej sprawie art. 172 k.c., a tym samym przyjęcie że wnioskodawczyni, która od wielu lat nie ma w posiadaniu przedmiotu zasiedzenia zasiedziała nieruchomość, przyjęcie samoistności posiadania przedmiotowego terenu już od 1970 r. podczas gdy w tym okresie wszyscy sukcesywnie wprowadzający się mieszkańcy budynku mieszkalnego władali wspólnie terenem wokół budynku, działki nie były wydzielone geodezyjnie ani ogrodzone a wnioskodawczyni nie miała nawet w posiadaniu tego terenu. Sąd przyjął, iż mamy do czynienia z samoistnością posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię podczas gdy poprzez zeznania świadków i wyjaśnienia uczestnika postępowania wykazano, iż posiadanie wnioskodawczym było posiadaniem zależnym. Również co do terminu i okresu niezbędnego do zasiedzenia nieruchomości Sąd w uzasadnieniu orzeczenia nie posługuje się określonymi datami a priori przyjmując,

iz wnioskodawczyni była samoistną posiadaczką nieruchomości 20 lat przed 1 października 1990 r. jednakże nie podaje na czym oparł swoje przeświadczenie. Okoliczność ta nie została udowodniona w sprawie. Apelujący wskazali na brak możliwości przyjęcia, iż wnioskodawczyni była w posiadaniu przedmiotowego terenu przez 20 lat przed 1990 r. Posiadanie datuje się od lat 80 tych i ma charakter zależny. Sąd I instancji błędnie przyjął iż do stanu faktycznego zaistniałego w sprawie można zastosować art.172 k.c. W sprawie brak bowiem zarówno samoistności posiadania władania nieruchomością jak właściciel, wymaganego przepisem okresu posiadania w złej wierze /30 lat/. Właściciele odebrali fizycznie nieruchomość a wnioskodawczym wydała tę nieruchomość i właściciele władają tą nieruchomością od grudnia 2010 r., a w całości od kwietnia 2011 r. i nadal. W sprawie doszło zatem do rażącego naruszenia prawa materialnego poprzez błędną jego wykładnię i zastosowanie.

2. nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności w sprawie jak również błędy w ustaleniach faktycznych, błędne ustalenia poczynione na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego tym samym naruszenie art. 233 k.p.c. Pani H. B. (2) zamieszkała w S., obecnie nr 2/28 we wrześniu 1970 r. To jest bezsporne natomiast w pozostałym zakresie Sąd dał wiarę tylko i wyłącznie wyjaśnieniom wnioskodawczyni nie dając wiary ani wyjaśnieniom uczestnika postępowania, ani świadkom - pracownikom Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. We wrześniu 1970r. teren o który zasiedzenie ubiega się wnioskodawczyni stanowił własność Skarbu Państwa - działka nr (...) Obecnie chodzi o działkę (...) wydzieloną z działki (...). Wówczas działka (...) nie była w żaden sposób ani geodezyjnie podzielona ani faktycznie podzielona w jakikolwiek sposób. Na tym terenie było dużo gruzu i rósł tam dziko bez. Dopiero ojciec P. G. P. A. S. wykarczował ten teren i wywiózł gruz razem z P. M.. Nigdy tego terenu nie porządkowała ani Pani B. ani jej małżonek i nie miała jej w posiadaniu. Teren obecnej działki (...) użytkował po uporządkowaniu P. M.. P. M. zajmował całą działkę wytyczoną geodezyjnie jako działka (...) oraz dodatkowo mały ogródek warzywny. Wskazywali, iż teren obecnej działki (...), dopiero w latach 1978-1980 r. P. M. oddał do użytkowania P. A. S..

Następnie podkreślili, iż H. B. (1) wykupując lokal mieszkalny, wykupiła również działkę ale nie była to działka, którą chce obecnie zasiedzieć a ponadto nie mogła być w przeświadczeniu, że nabyła również działkę o której zasiedzenie się ubiega albowiem wiedziała że działkę tę nabyli Państwo S.. Apelujący wskazali, iż w okresie od 1970 r. wnioskodawczym nie była nawet w posiadaniu terenu, o którego zasiedzenie wnosi, a zatem nawet nie działało domniemanie samoistności posiadania .

3. nieważność postępowania albowiem Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa nie została wezwana do udziału w sprawie.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja okazała się uzasadniona.

Sąd Rejonowy przeprowadził w sposób kompleksowy wyczerpujące postępowanie dowodowe, ustalając prawidłowo stan faktyczny, który Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny. W szczególności prawidłowe są ustalenia dotyczące samego faktu objęcia w posiadanie przez wnioskodawczynię wraz z mężem spornej nieruchomości. W tym zakresie apelacja nie podważyła prawidłowych ustaleń Sądu Rejonowego. W szczególności bowiem nie ulega wątpliwości, że do grudnia 2010 roku i kwietnia 2011 roku sporną nieruchomością władała wnioskodawczyni, zaś dopiero po tej dacie objęli ją w posiadanie uczestnicy. Uczestnicy przy tym nie wykazali kiedy władali faktycznie sporną nieruchomością przed tą datą i z jakich przyczyn została ona przekazana wnioskodawczyni.

Niemniej jednak pomimo poczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy dokonał błędnej oceny prawnej.

W kontekście przedmiotu żądania wnioskodawczyni wskazania wymaga, iż w myśl art. 172 § 1 k.c. 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 k.c.). 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).

Przy czym podkreślić należy, iż zasiedzieć nieruchomość może wyłącznie posiadacz samoistny, a za takowego w myśl art. 336 k.c. 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 zmanifestowane 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 k.c. regułę rozkładu ciężaru dowodu, to na wnioskodawczyni w toku niniejszego postępowania, spoczywał ciężar wykazania, że jako posiadacz samoistny władała ona nieprzerwanie od co najmniej 30 lat opisaną we wniosku nieruchomością, czego jednak wbrew wywodom Sądu Rejonowego wnioskodawczyni nie uczyniła.

O ile zgodnie z art. 339 k.c. obowiązuje domniemanie samoistności posiadania, to jednakże nie oznacza to że Sąd jest zwolniony od analizy charakteru posiadania, w szczególności, iż uczestnicy kategoriycznie wskazywali przez cały czas trwania postępowania, iż posiadanie działki gruntu, której dotyczy niniejszy wniosek uznać należy za zależne. O ile Sąd Odwoławczy nie podziela argumentacji uczestników, która w ich ocenie pozwala na przypisanie wnioskodawczyni posiadania zależnego, to jednakże na właśnie taki charakter wskazuje stan faktyczny niniejszej sprawy. Już bowiem z samych ustaleń Sądu Rejonowego wprost wynika, że posiadanie wnioskodawczyni (a wcześniej również jej męża) miało charakter zależny. Sąd Rejonowy bowiem ustalił, że zajęcie działek nastąpiło za zgodą dyrekcji PGR oraz ustalił, że wnioskodawczyni przejęła działkę po państwu P., a zatem korzystanie z gruntu było powiązane z posiadaniem mieszkania.

Co istotne w latach 70 – tych XX wieku doszło do zasiedlenia budynku Państwowego Gospodarstwa Rolnego w S., w którym to również wnioskodawczyni i jej mąż w 1970 r. otrzymała przydział mieszkania pracowniczego. Z niespornego materiału dowodowego sprawy wynika, iż w związku z zasiedleniem doszło do wspólnego zajęcia, zagospodarowania i podziału terenu wokół budynku, poprzez wydzielenie ogródków i działek przez lokatorów. Przy czym w okresie tym zarówno nieruchomość budynkowa jak i teren wokół budynku stanowił własność ogólnopaństwową - Państwowego Gospodarstwa Rolnego. Stan prawny całej nieruchomości łącznie z gruntem i charakter posiadania lokali pracowniczych był oczywisty dla wszystkich mieszkańców zasiedlonego bloku.

Wnioskodawczyni wraz z mężem w związku z akceptowaną przez Dyrektora PGR praktyką została wprowadzona w posiadanie działki której dotyczy niniejszy wniosek. W ramach tego posiadania sukcesywnie dokonywała karczowania działki, ogrodzenia, nasadzeń i wzniesienia szop gospodarskich. Wyłącznie i w sposób niezakłócony korzystała z tej nieruchomości do roku 2011. W ocenie wnioskodawczyni wskazuje to w sposób dobitny, iż jej posiadanie miało charakter samoistny. Z powyższym jednakże nie sposób się zgodzić. Podkreślić należy, iż do posiadania samoistnego w złej wierze, jakie niewątpliwie przypisuje sobie wnioskodawczyni prowadzi bezprawne zawłaszczenie rzeczy z zamiarem zachowania jej wyłącznie dla siebie. W okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób przyjąć, iż objęcie w posiadanie ogródków przydomowych przez wnioskodawczynię, ale i pozostałych lokatorów budynku pracowniczego nastąpiło bez podstawy prawnej, co wyłącza zatem samoistność posiadania.

Wnioskodawczyni w momencie obejmowania w posiadanie działki miała pełną świadomość – jak i pozostali sąsiedzi – iż grunt ten stanowi własność państwową. Miała świadomość, iż możliwość uprawiania działki wiąże się z prawem do zajmowania lokalu pracowniczego. Wnioskodawczyni otrzymując wskazanie miejsce zamieszkania w 1970 roku nie mogła uważać się za właściciela ani lokalu ani zajętego ogródka, jak i nie manifestowała od początku woli posiadania właścicielskiego, lecz wraz z mężem podjęła normalne czynności związane z urządzeniem się w nowym miejscu zamieszkania. Brak jest zaś jakichkolwiek przesłanek do przyjęcia, że już po zamieszkaniu zmanifestowali zmianę woli posiadania z zależnego (związanego ze stosunkiem pracy i zamieszkania) na samoistne. Ponownie podkreślić należy, że sam fakt, iż dokonała ogrodzenia działki, uprawiała ją i dokonywała nasadzeń, a nawet wzniosła zabudowę w postaci szopek dla kur i na drewno – nie świadczy, iż w sposób dostateczny manifestowała właśnie zmianę charakteru posiadania nieruchomości. W szczególności posiadane grunty użytkowała z pełną świadomością, że zarówno ich grunt, jak i lokale są własnością (...) oddane w użytkowanie. Zdaniem Sądu Okręgowego wnioskodawczyni zawsze miała świadomość, a w szczególności w chwili objęcia nieruchomości, iż jej posiadanie jest zależne od posiadania lokalu i nigdy swoją świadomością nie obejmowała władania działką celem uzyskania jej własności. Podkreślić należy, że posiadanie spornego gruntu związane było niewątpliwie z posiadaniem lokalu mieszkalnego i miało służyć korzystaniu z tego lokalu. Było zatem traktowane przez wszystkich mieszkańców (podobnie jak wnioskodawczynię) jako element związany z korzystaniem z lokalu. O takim właśnie sposobie traktowania działek świadczą także zdarzenia z udziałem P. J. H. (1), który sprowadzając się w 2002 roku nie mógł zająć żadnego terenu, albowiem cały był zagospodarowany. W konsekwencji wnioskodawczyni udostępniła mu jedną ze swoich szop. Osoby wyprowadzające się (np. państwo P.) oddawały swoją działkę innym lokatorom (świadek E. B. k – 218). Również zeznania świadków w niniejszej sprawie wskazują, że objęcie działek w posiadanie nastąpiło za zgodą kierownictwa PGR. Świadek Z. D. (k – 199) wskazała, że każdy sam zagospodarowywał teren, a „jeżeli było bardzo zarośnięte to kierownik PGR dawał traktorzystę”. Oznacza to, że zajęcie terenu było akceptowane przez kierownictwo PGR. Także świadek J. P. (k – 221) wskazała, że uważa, iż PGR się zgodził na użytkowanie działek. Także świadek S. W. (k – 248) wskazała, że wszyscy użytkowali po 5 arów działki od PGR. Także świadek J. O. (k – 299 – 300) wskazała, że masowe było składanie wniosków o wykup działek, które były oferowane dotychczasowym użytkownikom, a zatem użytkownicy działek akceptowali zależny charakter posiadania gruntów.

Pokreślić należy także, iż wnioskodawczyni nigdy nie opłacała podatku od nieruchomości, który co oczywiste obciąża właściciela. Z jej zeznań wynika, iż w roku 2003 r. wystąpiła z wnioskiem do Agencji Nieruchomości Rolnych, zarządzających nieruchomością w miejsce Państwowego Gospodarstwa Rolnego - o wykup nie tylko lokalu pracowniczego, ale i ogrodu. Przy czym pozostawała w przeświadczeniu, że kupiła również działkę z szopkami. Dopiero podówczas rozpoczęła opłacać podatek od nieruchomości myśląc, że dotyczy on również nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie. Powyższe zatem wybitnie przesądza o zażaleniem charakterze posiadania gruntu wynikającego właśnie ze świadomości wnioskodawczyni.

Z materiału sprawy wynika, iż procedura związana ze sprzedażą działek trwała od 2000 r. Wówczas to ogrody i działki przydomowe były sprzedawane wraz z lokalami mieszkalnymi. Sąsiedzi wnioskodawczyni wykupili lokale i ogródki przydomowe, co świadczy o tym, iż nikt z nich nigdy nie postrzegał siebie za właściciela jakiegokolwiek części nieruchomości. Skoro tak to również na zewnątrz wnioskodawczyni w sposób dostateczny nie manifestowała swojego władztwa, wskazującego na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby jego charakter. Czynności faktyczne i zachowanie wnioskodawczyni były w okolicznościach niniejszej sprawy właściwe również i dla pozostałych posiadaczy, z których żaden (nawet przez wnioskodawczynię) nie był przecież postrzegany jako właściciel działek. Wnioskodawczyni w swych zeznaniach (k – 76) wprost wskazała, że myślała, że wykupiła również przedmiot sprawy. Świadczy to o tym, że nie obejmowała swą wolą posiadania tej części gruntu jako posiadania właścicielskiego.

Reasumując, wnioskodawczyni nie wykazała, iż jej posiadanie różniło się w jakikolwiek sposób od posiadania w chwili przydziału lokalu pracowniczego, nadto by cechowało się taką naturą, która by przesądzała o jego samoistności przez cały okres czasu niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia. Nie wykazała skuteczności zmiany posiadania i zmanifestowania jej w sposób widoczny dla właściciela i otoczenia.



Biorąc pod uwagę powyższe, działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek o zasiedzenie.

W punkcie 2 Sąd Odwoławczy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 w zw. z § 7 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 490). W sprawie o stwierdzenie zasiedzenia interesy wnioskodawczynie oraz uczestników są niewątpliwie sporne, albowiem wnioskodawczynie zmierzała do potwierdzenia swego prawa własności kosztem uczestników. Skoro zatem doszło do uwzględnienia apelacji poprzez oddalenie wniosku, to tym samym wnioskodawczynie należało uznać za przegrywającą sprawę, co skutkowało zasądzeniem od niej na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego, na które złożyły się: opłata od apelacji 2000 zł oraz wynagrodzenie reprezentującego uczestników pełnomocnika 300 zł.

SSR (del.) J. RatajskaSSO T. SzajSSO Mariola Wojtkiewicz