

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2018 roku Sąd Rejonowy w Gryfinie w sprawie o sygn. akt I Ns 932/16 z wniosku M. J. z udziałem S. D., C. J., L. K., I. P., T. J. o zasiedzenie:

w punkcie I stwierdził, że M. J. oraz S. J. nabyli w drodze zasiedzenia – na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej – z dniem 30 marca 2006 roku własność nieruchomości zabudowanej – działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,27 ha, położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą numer (...), w której jako właściciel w dziale II wpisana jest S. D., córka K. i S.;

w punkcie II zasądził od uczestniczki S. D. na rzecz wnioskodawczyni M. J. kwotę 1 846 złotych 30 groszy tytułem zwrotu kosztów postępowania;

w punkcie III nakazał pobrać od uczestniczki S. D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gryfinie kwotę 2 000 złotych tytułem opłaty sądowej od wniosku, od uiszczenia której wnioskodawczyni została zwolniona.

Sąd rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym:

S. W. była właścicielem gospodarstwa rolnego położonego w S., obejmującego min. działkę nr (...) o powierzchni 0,27 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Ponieważ zamierzała ona opuścić tę miejscowość na stałe, chciała sprzedać swe gospodarstwo. Chętnymi do nabycia byli S. J. i M. J., którzy także mieszkali w S..

W dniu 29 marca 1975 roku S. J. i S. W. zawarli pisemną umowę nazwaną „Umowa w sprawie dzierżawy gospodarstwa rolnego położonego w K. w powiecie C. będącego własnością ob. S. W.”. Umowa została spisana przez sekretarza gminy w gmachu władz gminnych. W treści umowy wskazano:

„W/w. przekazuje przedmiotowe gospodarstwo dla ob. S. J. zam. K., który zobowiązuje się do przeprowadzenia remontu w budynkach oraz świadczenia należnych zobowiązań wobec państwa. W późniejszym okresie ob. W. S. przekaże powyższe gospodarstwo na własność w drodze notarialnej dla S. J. wg. szacunku (...) na kwotę 17 500 zł. Jedna ze stron może rozwiązać niniejszą umowę zachowując roczny okres wypowiedzenia”.

Pod tą treścią widnieją podpisy S. W. i S. J., nadto podpis sekretarza gminy Z. K. potwierdzającej wiarygodność podpisów stron. Po zawarciu tej umowy działka numer (...) wraz z zabudowaniami weszła w posiadanie S. i M. małżonków J., a S. W. wyprowadziła się stamtąd i opuściła na stałe S., wyprowadzając się do innej części kraju.

Dla M. J. i jej męża było jasne, że na podstawie tej umowy nabyli tę nieruchomość rolną od S. W., choć mieli świadomość, że należy dopełnić jeszcze formalności poprzez zawarcie umowy notarialnej, co zresztą wynikało wprost z treści umowy. S. W. mówiła jednak, że nie muszą się śpieszyć, że to jest już ich. Pieniądze w kwocie 17 500 złotych S. W. pobrała przy zawarciu wskazanej umowy, była zadowolona z tej transakcji i z tego, że może już wyjechać na stałe. Nie było żadnych szczegółowych ustaleń co do dalszego trybu postępowania, jak też obowiązków jednej czy drugiej strony umowy.

Do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego pomiędzy ww. stronami nigdy nie doszło. W księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Gryfinie pod numerem (...) widniała nadal jako (...).

S. W. po wyprowadzeniu się nigdy nie wspominała swej córce S. D. (która w chwili wyprowadzki miała 11 lat) o gospodarstwie w S., uznając ten temat za zakończony. Nigdy nie powiedziała córce, by nadal była właścicielką tej nieruchomości, jak też by osoby tam zamieszkujące zawarły z nią umowę dzierżawy. S. W. pojechała jeszcze do S. w okresie około dwóch lat od dnia wyprowadzenia się stamtąd. S. D. jednak nie wiedziała w jakim celu. S. D. wiedziała, że nieruchomość w Starym K. miała być sprzedana przez matkę.

S. W. po wyjeździe nie kontaktowała się z małżonkami J., nie utrzymywała z nimi żadnych kontraktów, nie interesowała się także nieruchomością, w której oni zamieszkiwali od dnia 29 marca 1975 roku. Nie weryfikowała również, czy wykonali remont budynków na tej posesji i w jaki sposób gospodarują.

Małżonkowie J. dbali o posesję i dom, przeprowadzili prace remontowe mające na celu poprawę stanu budynku. Remont ten nie był generalny, ale zostało wykonanych wiele prac poprawiających jakość, stan i standard budynku. Prace te wykonywali samodzielnie, za własne środki finansowe, nie pytając się S. W. o możliwość ich wykonania, nie wnosząc także roszczeń o zwrot kosztów tych prac.

S. W. zmarła w 1995 roku.

S. J. zmarł w lipcu 2009 roku. Po jego śmierci na posesji nr (...) nadal zamieszkiwała M. J.. Aż do 2014 roku S. D. nie interesowała się nieruchomością w S., będąc przeświadczoną, że ta nieruchomość została przez matkę sprzedana. Dopiero w 2014 roku skontaktował się ze S. D. pewien mężczyzna zainteresowany nabyciem gruntów rolnych w S., których jako właściciel w księdze wieczystej figurowała S. W.. Dopiero po rozmowie z nim S. D. dowiedziała się, że jej matka nadal figuruje jako właściciel nieruchomości w S.. Postanowiła tę sprawę zbadać. Udała się w tym celu do S. na spotkanie z M. J.. S. D. nie wiedziała, kto zamieszkuje na tej posesji. Dopiero na miejscu poznała M. J.. M. J. była mocno zdziwiona wizytą S. D., która twierdziła, że jest właścicielem tej nieruchomości. Wówczas S. D. wskazała, że miała informację o sprzedaży tej działki przez jej matkę, jednakże z dokumentów wynika co innego, tj. że jej matka nadal widnieje jako właściciel, czego ona wcześniej nie wiedziała i dowiedziała się dopiero niedawno. Zapytana o prawo do korzystania z tej działki M. J. odparła, że posiada akt własności tego gospodarstwa, na potwierdzenie czego okazała uczestniczce umowę z dnia 29 marca 1975 roku.

Grunt rolny S. D. sprzedała M. B., ponieważ M. J. powiedziała jej, że nie jest zainteresowana tymi gruntami, nie uprawia ich. Grunty te faktycznie były nieuprawiane. S. D. nie sprzedała jednak działki numer (...), która znajdowała się w posiadaniu M. J.. Oferowała jej nabycie M. J. za cenę 40 000 złotych, ta jednak stanowczo zaprotestowała twierdząc, że ona już wraz z mężem nabyła tę posesję od matki S. D.. Nie chciała więcej rozmawiać w tej sprawie. S. D. telefonowała jeszcze do M. J., próbując ustalić możliwość sprzedaży na jej rzecz tej działki za kwotę 40 000 złotych, jednak bezskutecznie. Ostatecznie pisemnie wypowiedziała M. J. umowę spisana w dniu 29 marca 1975 roku ze S. W.. Pismo to wysłała do M. J. w dniu 1 marca 2016 roku. M. J. odmówiła przyjęcia tego pisma.

Od 2016 roku S. D. opłaca podatek od nieruchomości będącej działką numer (...) jako jej właściciel.

W księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Gryfinie pod numerem (...) widnieje jako (...). Wpis ten nastąpił na jej wniosek w marcu 2016 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym sąd rejonowy uznał wniosek wywodzony na podstawie art. 172 § 2 k.c. za uzasadniony. W ocenie sądu pierwszej instancji nie ulegało wątpliwości, że sporna nieruchomość przez cały okres posiadania jej przez S. J. i M. J., następnie zaś po śmierci S. J. wyłącznie przez M. J., stanowiła własność S. W., następnie jej spadkobierczyni S. D.. Wnioskodawczyni określiła siebie i męża jako posiadaczy samoistnych w dobrej wierze wskazując na dwudziestoletni okres zasiedzenia, zaś obie te przesłanki było kwestionowane przez uczestniczkę, zatem obie stały się przedmiotem postępowania dowodowego. Sąd Rejonowy na podstawie zgromadzonych dowodów doszedł do wniosku, że S. J. i M. J. w okresie od objęcia w posiadanie działki zabudowanej numer (...) w S. przez ponad 30 lat byli jej posiadaczami samoistnymi. Uczestniczka postępowania negowała samoistny charakter posiadania wnioskodawczyni i jej męża, wywodząc ten wniosek z faktu zawarcia umowy dzierżawy z jej matką, nie zaś umowy przedwstępnej, nadto z faktu niewywiązania się ze zobowiązań nałożonych tą umową na państwa J. w postaci remontu budynków. Zdaniem Sądu I instancji materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, w tym przesłuchanie samej uczestniczki, nie dały podstawy do podważenia domniemania, że posiadanie działki numer (...) przez państwa J. miało charakter samoistny, nie zaś zależny. Sąd Rejonowy wskazał, że okoliczność bezsporną w sprawie stanowił fakt, że S. J. i M. J. weszli w posiadanie działki numer (...) w dniu 29 marca 1975 roku, w którym to dniu mąż wnioskodawczyni zawarł z matką uczestniczki umowę nazwaną „Umowa w sprawie dzierżawy gospodarstwa rolnego położonego w K. w

powiecie C. będącego własnością ob. S. W.”. Sąd Rejonowy wskazał, że co prawda tytuł tej umowy świadczy o tym, że dotyczyła ona dzierżawy gospodarstwa rolnego (...), jednakże sama treść umowy nie wskazuje na to, zdaniem Sądu I instancji, aby faktycznie wolą stron było związanie się umową dzierżawy. W treści umowy z dnia 29 marca 1975 roku nie powołano się na istotne elementy umowy dzierżawy, w szczególności nie ustalono czynszu należnego właścicielce nieruchomości. W jej treści widnieje sformułowanie „W/w. przekazuje przedmiotowe gospodarstwo dla ob. S. J.”, zaś słowo „przekazuje” nie jest tożsame ze słowem „oddaje do używania”. Sformułowanie „przekazuje” nosi znamiona całkowitego oddania nieruchomości we władanie panu J., bez elementów istotnych dla umowy dzierżawy. Zdaniem Sądu Rejonowego świadczy to o tym, że wolą stron było nie zawarcie umowy dzierżawy, a zawarcie umowy mającej na celu zabezpieczenie interesu stron zamierzających w przyszłości zawrzeć umowę sprzedaży tej działki. W ocenie Sądu I instancji strony umowy były świadome tego, że nie wywiera ona skutku rzeczowego, tj. nie przenosi własności, co potwierdza dalsza jej treść: „...W późniejszym okresie ob. W. S. przekaże powyższe gospodarstwo na własność w drodze notarialnej dla S. J. wg. szacunku (...) na kwotę 17 500 zł”. Umowa dzierżawy nie powinna zawierać tego rodzaju sformułowania, albowiem nie jest to przedmiot stosunku dzierżawy. Powyższe dało Sądowi Rejonowemu podstawę do przyjęcia, że wolą stron nie było zawarcie umowy dzierżawy, ale zobowiązanie się do zawarcia przyszłej umowy notarialnej przenoszącej własność gospodarstwa rolnego w S.. Jednocześnie Sąd Rejonowy dostrzegł, że w tytule umowy znalazło się sformułowanie dotyczące dzierżawy gospodarstwa rolnego (...), jednakże przywołując powyższe argumenty poddał w wątpliwość faktyczną wolę stron zawarcia właśnie umowy dzierżawy. W celu spisania umowy jej strony udały się do Urzędu Miasta i Gminy w C., zaś treść umowy spisał sekretarz gminy. W ocenie Sądu Rejonowego nie można wykluczyć, że tytuł umowy wpisała samodzielnie sekretarz gminy bez porozumienia ze stronami, która mogła sądzić, że jest to poprawne. Z uwagi na to, że M. J. nie posiada nawet pełnego wykształcenia podstawowego, skończyła sześć lat szkoły podstawowej, Sąd Rejonowy uznał, że mogła ona nie rozumieć sformułowań umowy, na co wskazują jej zeznania, w toku których podała, że dzierżawa może dotyczyć jedynie roli, czyli gruntów ornych, nie zaś domu. Dalej Sąd I instancji przyjął, że skoro obie strony były zdeterminowane zawrzeć umowę sprzedaży czy umowę przedwstępną sprzedaży gospodarstwa rolnego (...) i sformułowanie tej umowy powierzyły pracownikowi gminy, to być może nie zagłębiały się szczegółowo w treść tej umowy, licząc że sekretarz gminy sformułowała ją zgodnie z ich wolą. Tą wolą było, w ocenie Sądu Rejonowego, zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży gospodarstwa rolnego (...) w S. za jednoczesną zapłatą ceny za to gospodarstwo. Ponieważ jednak, zdaniem Sądu I instancji, strony wiedziały (co wynika z treści umowy), że skutek sprzedaży nastąpi dopiero w momencie zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, to zawarły wcześniej umowę przedwstępną z jednoczesnym zobowiązaniem nabywców do uiszczenia od dnia zawarcia tej umowy – podatków, dbania o zabudowania oraz wykonania ich remontów. Faktyczna wola stron umowy z dnia 29 marca 1975 roku zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży działki numer (...) i fakt dokonania zapłaty za tę nieruchomość wynika, w ocenie Sądu Rejonowego, niewątpliwie z późniejszych zachowań obu stron tej umowy, w szczególności zaś S. W., która po wyprowadzeniu się ze S. nigdy nie mówiła o nieruchomościach tam położonych, co wynika z zeznań wnioskodawczynie. Co więcej sama uczestniczka podała, że z jej wiedzy wynikało, że matka te nieruchomości sprzedała, zatem nie podejmowała żadnych kroków dotyczących tych nieruchomości. Znajduje to, zdaniem Sądu I instancji, potwierdzenie w zeznaniach świadka A. Z., która zeznała, że uczestniczka podczas wizyty u wnioskodawczynie powiedziała, że miała wiedzę, że jej matka sprzedała tę nieruchomość. Sąd Rejonowy uznał, że tę wiedzę musiała mieć od matki. Skoro tak, to nie może być mowy o tym, że umowa z dnia 29 marca 1975 roku miała dotyczyć dzierżawy gospodarstwa. Wtedy bowiem S. W. nie dostałaby ceny za nieruchomość, nadto nie mogłaby czuć się zwolniona od odpowiedzialności właścicielskiej za gospodarstwo rolne w S.. Nawet jeśli bowiem zobowiązała J. do przeprowadzenia prac remontowych budynku na działce numer (...), to jako właściciel powinna była czuwać nad nieruchomością i choćby zweryfikować stan budynków, a jednocześnie sprawdzić wykonanie zobowiązania z umowy przez J.. Takich działań S. W. nie podjęła, gdyż w jej mniemaniu, którym podzieliła się także z rodziną, nieruchomość sprzedała. A skoro tak, to umowa z dnia 29 marca 1975 roku musi być traktowana, zdaniem Sądu Rejonowego, jako umowa, mocą której wnioskodawczynie i jej mąż otrzymali uprawnienie do nabycia działki numer (...) „w późniejszym okresie”, nie zaś jako umowa dzierżawy.

Sąd Rejonowy wskazał, że w okresie dwóch lat od wyprowadzki ze S. S. W. pojechała tam jeszcze, choć nie udało się ustalić, w jakim celu. Nie jest jednak, zdaniem Sądu Rejonowego, wykluczone, że celem tej wizyty było sfinalizowanie umowy z 1975 roku, tj. zawarcie jej z formie aktu notarialnego. Pewne jest, że do tego nie doszło, gdyż w księdze

wieczyste] widniała nadal S. W., nie jest jednak wiadomo, dlaczego nie doszło do zawarcia tej umowy. S. D. podawała, że później już jej matka nie jeździła do S., a temat tamtejszego gospodarstwa rolnego nigdy nie powrócił. To, zdaniem Sądu Rejonowego, świadczy o wiarygodności zeznań wnioskodawczyni, że S. W. otrzymała pieniądze za sprzedaż działki i strony umowy z 1975 roku były już rozliczone, zaś J. gospodarzyli na tej działce.

Sąd I instancji wskazał, że państwo J. zachowywali się jak właściciele na terenie działki numer (...) – gospodarzyli na niej samodzielnie, płacili podatki, wykonywali wszystkie prace niezbędne do zachowania substancji budynku, w tym przeprowadzali remonty. Uczestniczka podważała ten fakt, ale, zdaniem Sądu Rejonowego, oprócz swych zeznań nie zaoferowała żadnego wiarygodnego dowodu na potwierdzenie swego stanowiska. Sąd wskazał, że J. mieszkali na nieruchomości od 1975 roku, a zatem minęło od tej pory czterdzieści lat, zatem remont przeprowadzony np. trzydzieści czy nawet dwadzieścia lat temu może być obecnie trudny do oceny. Jeśli budynki wymagały remontu w roku 1975, a wymagały, co podkreślił Sąd I instancji, gdyż obowiązek ich wyremontowania zaakcentowano w umowie z 1975 roku, to bez przeprowadzenia takiego remontu po okresie czterdziestu lat najprawdopodobniej budynku już by nie było lub nie nadawałby się do zamieszkania. Bez znaczenia natomiast jest ocena jakości czy zakresu tych prac remontowych, tj. czy był to remont kapitalny, częściowy czy też doraźny.

Kierując się wskazanymi argumentami Sąd Rejonowy ustalił, że umowa z dnia 29 marca 1975 roku była umową przedwstępną sprzedaży działki numer (...) w S.. W umowie tej nie określono końcowego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (sprzedaży), a jedynie wskazano, że nastąpi to „w późniejszym okresie”. Wychodząc z tego założenia Sąd I instancji, opierając się na treści art. 389 § 1 i 2 k.c. w jego aktualnym brzmieniu obowiązującym od dnia 25 września 2003 roku, uznał, że wskazana wyżej umowa jako umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, zaś termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony. Wobec tego, zdaniem Sądu Rejonowego, zgodnie z art. 389 § 2 k.p.c. umowa przyrzeczona powinna być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia. Na tej podstawie prawnej Sąd I instancji uznał, że umowa przedwstępna z dnia 29 marca 1975 roku wygasła w ciągu roku od dnia jej zawarcia, ponieważ strony tej umowy nie zawarły umowy przyrzeczonej, a wraz z tą umową wygasło roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży. Co istotne jednak, zdaniem Sądu Rejonowego, państwo J. nadal władali tą nieruchomością i w ich zachowaniu nie dokonała się żadna zmiana, tak jakby nadal mieli uprawnienie do posiadania jej oraz korzystania z niej w sposób swobodny i samodzielny. S. W. nie poczyniła żadnych kroków, aby przeświadczenie posiadaczy o prawie do dysponowania tą posesją zmienić i uregulować ich posiadanie, np. w oparciu o stosunek najmu czy użyczenia. Dla niej sprawa była zamknięta, podobnie dla państwa J.. Zatem z dniem wygaśnięcia umowy przedwstępnej, a co za tym idzie, wygaśnięcia uprawnienia do korzystania z tej posesji przez państwa J., nastąpiła zmiana charakteru posiadania wnioskodawczyni i jej męża na posiadanie samoistne. Choć mieli świadomość tego, że nie zawarli umowy w formie aktu notarialnego, a tym samym powinni mieć zdawać sobie sprawę, że nie nabyli własności gospodarstwa, to zachowywali się jak jego właściciele, a zatem stali się posiadaczami samoistnymi. Od tego też dnia rozpoczął się bieg terminu prowadzącego do zasiedzenia spornej nieruchomości. Ponieważ w kolejnych latach ich posiadanie było niezmiennie i nieprzerwane, po upływie lat trzydziestu od dnia 29 marca 1976 roku nabyli oni własność nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd Rejonowy uznał, że M. J. wraz z mężem pozostawali posiadaczami samoistnymi w złej wierze, wbrew stanowisku wnioskodawczyni. Za takim poglądem, zdaniem Sądu I instancji, przemawia przede wszystkim okoliczność, że w umowie z dnia 29 marca 1975 roku wpisano zobowiązanie do późniejszego zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, z czego wynika, że strony umowy miały świadomość, że zawarta umowa nie przeniosła jeszcze własności, a dopiero akt notarialny prowadzi do takiego przeniesienia. Nawet jeśli wnioskodawczyni tego nie rozumiała, to nie sposób poczytać to na jej korzyść i uznać, że była w usprawiedliwionym błędnym przekonaniu, że służy jej prawo własności. Sąd Rejonowy, powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 6 grudnia 1991 roku (sygn. III CZP 108/91), wskazał, że nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze osoba, która weszła w

posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego. Na tej podstawie Sąd I instancji przyjął, że wnioskodawczyni i jej mężowi można przypisać jedynie posiadanie w złej wierze. W związku z powyższym mogli oni nabyć nieruchomość przez zasiedzenie dopiero po trzydziestu latach, które upłynęły, w ocenie Sądu Rejonowego, w dniu 29 marca 2006 roku, zaś przez ten czas nie zachodziły żadne okoliczności, które powodowałyby przerwanie biegu terminu zasiedzenia. Do tego dnia bowiem S. D. nie miała świadomości, że jej matka nie sprzedała w sposób ważny gospodarstwa rolnego w S., a zatem że ona jako spadkobierczyni matki pozostaje jego właścicielem. Wiedzę o tym uzyskała ona dopiero w 2014 roku. Wówczas zaczęła weryfikować uzyskane informacje i dochodzić przyczyn zaistniałej sytuacji. Wtedy też dopiero zaproponowała wnioskodawczyni, że sprzeda jej nieruchomość za kwotę 40 000 złotych. Reakcją wnioskodawczyni była stanowcza odmowa z argumentacją, że nabyła już własność tej posesji, która to reakcja, zdaniem Sądu Rejonowego, świadczy o tym, że wnioskodawczyni zachowywała się jak właściciel, zatem jej posiadanie miało charakter samoistny.

Jednocześnie Sąd I instancji wskazał, że wszystkie działania podjęte przez uczestniczkę dotyczące działki numer (...): rozmowy z wnioskodawczynią, wypowiedzenie umowy dzierżawy, ujawnienie się w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, czy wreszcie rozpoczęcie uiszczania podatku od niej nastąpiły w 2016 roku, a zatem już po upływie terminu prowadzącego do zasiedzenia, a tym samym po utracie przez S. D. prawa własności, wobec czego nie wywołują one żadnego skutku w odniesieniu do nabycia własności tej działki przez wnioskodawczynię i jej męża. W czasie trwania ich samoistnego posiadania właściciel nie podjął bowiem żadnych kroków prawnych ani faktycznych, które mogłyby przerwać bieg terminu zasiedzenia, zatem zasiedzenie nastąpiło i z dniem 30 marca 2006 roku, zdaniem Sądu Rejonowego, własność tej nieruchomości została nabyta przez zasiedzenie. W tym czasie posiadaczem samoistnym była nie tylko wnioskodawczyni, ale także jej mąż S. J., który zmarł dopiero w 2009 roku. Przez cały okres posiadania nieruchomości, aż do chwili śmierci S. J., M. J. oraz S. J. pozostawali w związku małżeńskim, a w ich małżeństwie obowiązywał ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej. Jednocześnie od początku posiadania nieruchomości byli on wspólnie jej posiadaczami samoistnymi, razem bowiem prowadzili gospodarstwo domowe i razem mieszkali na tej posesji. W oparciu o powyższe Sąd Rejonowy przyjął, że nabyta w tym trybie własność została objęta majątkiem wspólnym małżonków. To spowodowało konieczność modyfikacji pierwotnego wniosku i wskazania, że nabycie przez zasiedzenie nastąpiło na rzecz wnioskodawczyni oraz jej męża S. J. do majątku wspólnego małżeńskiego. Ponieważ pełnomocnik wnioskodawczyni zmodyfikował w ten sposób wniosek, a następnie ustalono, kto jest spadkobiercą S. J., rozstrzygnięcie tego rodzaju było możliwe.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie III sentencji postanowienia Sąd Rejonowy wydał na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., jako że interesy wnioskodawczyni i uczestniczki okazały się sporne, gdyż uczestniczka od początku negowała twierdzenia wniosku w zakresie zasiedzenia spornej nieruchomości. Ponieważ wniosek okazał się zasadny, to uczestniczka, która sprawę przegrała, winna zostać obciążona obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez wnioskodawczynię. Wnioskodawczyni nie poniosła kosztów postępowania, albowiem była zwolniona od kosztów sądowych w całości i korzystała z pomocy pełnomocnika ustanowionego dla niej z urzędu, wobec czego Sąd Rejonowy zastosował normę wyrażoną w art. 122 § 1 k.p.c. Jako koszty wnioskodawczyni Sąd ten uznał kwotę 1 800 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika wnioskodawczyni ustanowionego z urzędu, obliczone w stawce minimalnej przewidzianej w § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, nadto kwotę 26 złotych tytułem kosztów znaczków pocztowych dotyczące pism przesłanych w toku postępowania przez pełnomocnika wnioskodawczyni (5 znaczków po 5,20 złote) i kwotę 20 złotych 30 groszy tytułem opłaty za wydanie odpisu z księgi wieczystej, co dało łącznie 1 840 złotych 30 groszy, którą to kwotę zasądził w punkcie II postanowienia od uczestniczki dla wnioskodawczyni.

Na skutek zażalenia pełnomocnika ustanowionego dla wnioskodawczyni z urzędu na rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zawarte w punkcie II postanowienia z dnia 7 sierpnia 2018 roku Sąd Rejonowy w Gryfinie uznał to zażalenie za oczywiście uzasadnione i postanowieniem z dnia 19 września 2018 roku w punkcie I uchylił punkt II postanowienia z dnia 7 sierpnia 2018 roku, natomiast w punkcie II zasądził od uczestniczki S. D. na rzecz wnioskodawczyni M. J. kwotę 2 446 złotych 30 groszy tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 2 400

złoty tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 46,30 zł (czterdzieści sześć złotych trzydzieści groszy) tytułem zwrotu wydatków. Postanowienie to stało się prawomocne.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 7 sierpnia 2018 roku wywiodła uczestniczka S. D., zaskarżając orzeczenie w całości, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie złożonego wniosku oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji, a ponadto wnosząc o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania sądowego. Zaskarżonemu postanowieniu apelujący zarzucił:

1. naruszenie art. 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, że przepis prawa, tj. art. 389 § 2 k.c. ma zastosowanie w okresie od dnia 29 marca 1975 roku, kiedy to jeszcze nie obowiązywał, jako że wszedł w życie w dniu 25 września 2003 roku, a w konsekwencji naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 389 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, że przepis ten ma zastosowanie w okresie, gdy nie obowiązywał, a w konsekwencji naruszenie art. 172 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię skutkującą uznaniem, że posiadanie zależne nieruchomości jest wystarczającą przesłanką do zasiedzenia;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego i przyjęcie, że umowa dzierżawy gospodarstwa rolnego była de facto umową przedwstępną, gdy z treści umowy wynika, że była to umowa dzierżawy gospodarstwa rolnego na czas nieokreślony, a w konsekwencji naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 693 § 1 w zw. z art. 708 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, że umowa dzierżawy musi zawierać wysokość czynszu.

W uzasadnieniu skarżący podniósł, że Sąd I instancji nie zastosował art. 3 k.c., jako że powołany w uzasadnieniu postanowienia przepis art. 389 § 2 k.c. wszedł w życie w dniu 25 września 2003 roku, zaś stosowanie do oceny zawartej umowy dzierżawy przepisu, który nie obowiązywał, nie jest dopuszczalne. W konsekwencji Sąd nieprawidłowo zastosował art. 389 § 2 k.c. do okresu od dnia 29 marca 1975 roku do dnia 25 września 2003 roku, kiedy to wskazany przepis wszedł w życie. Prowadziło to do błędnej wykładni art. 172 § 1 k.c. i przyjęcia, że zawarcie rzekomej umowy przedwstępnej stanowiło wystarczającą przesłankę dla uznania, że wnioskodawczyni zasiedziała sporną nieruchomość. Jednocześnie apelujący wskazał, że Sąd Rejonowy błędnie ocenił materiał dowodowy i uznał, że wolą stron było zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, gdyż sama umowa nie zawiera ustaleń dotyczących płatności czynszu, a wiedza wnioskodawczyni nie pozwalała na uznanie, że rozumiała ona treść umowy. Z tym poglądem uczestniczka się nie zgodziła, wskazując, że sposób spisywania i wskazywania określonych sformułowań przeszło czterdzieści lat temu w znaczący sposób odbiegał od obecnego. Sąd Rejonowy całkowicie pominął fakt, że strony udały się do Urzędu Gminy celem spisania umowy, tym samym nie można uznać, że nie wiedziały, co podpisują albo nie rozumiały postanowień umownych. Założenie, że sekretarz gminy pomylił się wpisując w nazwie umowę dzierżawy jest niczym nie poparte. Brak wskazania w umowie wysokości czynszu był dopuszczalny przy umowach dzierżawy, jeżeli dzierżawca z mocy wyraźnego postanowienia umowy nie jest zobowiązany do uiszczania czynszu, ale opłaca podatki i inne świadczenia związane z posiadaniem gruntu, zachowuje prawo do pobierania pożytków i używania nieruchomości rolnej. Umowa przewidywała możliwość jej rozwiązania za rocznym wypowiedzeniem, co się odnosi do regulacji z art. 704 k.c. Uznanie tej umowy za umowę przedwstępną jest całkowicie nieuzasadnione. Wiedza zaś wnioskodawczyni nie ma znaczenia, gdyż nie była ona stroną umowy. Nie można uznać, że wnioskodawczyni, nie będąc stroną umowy dzierżawy, była posiadaczem samoistnym, jako że nie można przyjąć, że jedno z małżonków było dzierżawcą, a drugie było samoistnym posiadaczem nieruchomości z tego tytułu, że nie posiada dostatecznego rozeznania życiowego. W konsekwencji Sąd dokonał błędnej wykładni art. 172 § 1 k.c., uznając, że posiadanie zależne, tj. w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy, stanowi wystarczającą przesłankę do uznania, że wnioskodawczyni zasiedziała sporną nieruchomość.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na rzecz pełnomocnika z urzędu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja uczestniczki okazała się nieuzasadniona i nie zasługiwała na uwzględnienie, zaś postanowienie wymagało częściowej zmiany z przyczyn wskazanych poniżej.

Ponowne rozpoznanie sprawy w postępowaniu apelacyjnym, wyrażające się w ponownym ustaleniu stanu faktycznego sprawy i ocenie zasadności wniosku na podstawie prawa materialnego prowadzi do wniosków tożsamyh z tymi, jaki wysnuł sąd pierwszej instancji. Sąd odwoławczy przyjmuje ustalony przez sąd rejonowy stan faktyczny za własne ustalenia bez konieczności ich ponownego przytaczania. Ustalenia sądu rejonowego w zakresie podstaw oraz okoliczności uzyskania przez wnioskodawczynię i jej męża posiadania nieruchomości, której dotyczy wnioski, sposobu wykonywania władztwa nad rzeczą, w tym działań podejmowanych na nieruchomości oraz zewnętrznych oznak posiadania i związanych z tym istnienia elementów konstytuujących posiadanie są prawidłowe.

Natomiast zastosowane przepisy prawa materialnego i ocena zasadności wniosku przez pryzmat tych przepisów zasługują na aprobatę jedynie w części. Podniesione w apelacji uczestniczki postępowania zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się bowiem częściowo uzasadnione, ale nie mogły prowadzić do postulowanej w apelacji zmiany zaskarżonego orzeczenia. Apelująca wskazywała na błędne zastosowanie przez Sąd Rejonowy normy prawnej wyrażonej w art. 389 § 2 k.c., która ze względu na datę jej wejścia w życie nie mogła stanowić podstawy prawnej rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Zarzut ten okazał się uzasadniony, ale wyprowadzone przez skarżącą na jego podstawie wnioski są nietrafne. Rację ma uczestniczka, że przywołany przez Sąd Rejonowy w treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia art. 389 § 2 k.c., wprowadzony został do porządku prawnego ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw nowelizującą kodeks cywilny i zaczął obowiązywać w dniu 25 września 2003 roku. Wobec tego znajduje on zastosowanie jedynie do stosunków prawnych, które zostały nawiązane po dacie jego wejścia w życie – zgodnie z zasadą, że prawo nie działa wstecz wyrażoną w art. 3 k.c. Sąd Rejonowy nie mógł zatem zastosować normy wyrażonej w tym przepisie do stanu prawnego zaistniałego dwadzieścia osiem lat wcześniej. Tym samym rozważania prawne, jakie Sąd I instancji zawarł w swoim uzasadnieniu, w części, w jakiej zostały oparte na treści art. 389 § 2 k.c., nie mogły być prawidłowe.

Nie oznacza to jednak, że dokonana przez Sąd Rejonowy ocena charakteru prawnego umowy z dnia 29 marca 1975 roku była nietrafna. Zdaniem Sądu Okręgowego kwalifikacja tego kontraktu jako umowy przedwstępnej jest w pełni usprawiedliwiona okolicznościami sprawy. To stanowisko uczestniczki, konsekwentnie uznającej zawartą umowę za umowę dzierżawy, oparte jest na wątplych podstawach – opiera się praktycznie jedynie na tytule nadanym tej umowie. Tymczasem to nie sposób nazwania umowy, ale jej treść determinuje charakter kontraktu oraz skutki prawne, jakie miał on wywołać. Celnie Sąd Rejonowy dostrzegł, co umknęło apelującej, że na mocy umowy z dnia 29 marca 1975 roku S. W. jako właścicielka gospodarstwa rolnego zmierzała do „przekazania” tego gospodarstwa (...). W języku polskim wyraz „przekazać” oznacza m.in. „dać”, „oddać”, „zostawić”, „przepisać”, „scedować”, „ofiarować”, co wyraża wolę definitywnego rozporządzenia przedmiotem „przekazania” na rzecz tego, komu zostaje on „przekazany”. Jednocześnie strony umowy z dnia 29 marca 1975 roku ustaliły, że w późniejszym okresie S. W. „przekaze powyższe gospodarstwo na własność w drodze notarialnej dla S. J.”. W jednym i w drugim zdaniu użyte zostało sformułowanie dotyczące „przekazania gospodarstwa rolnego”. Różnica zaś pomiędzy nimi sprowadza się praktycznie do formy czynności, jako że to drugie zamierzone przez strony „przekazanie” miało nastąpić „w drodze notarialnej”, nadto różnica dotyczy związanych z tym przekazaniem skutków, jako że owo drugie przekazanie miało prowadzić do przejścia własności na S. J.. Strony były zatem świadome, że dla przejścia własności gospodarstwa konieczne jest jeszcze zawarcie kolejnej umowy przed notariuszem. Skoro zaś we wskazanej umowie użyto dwukrotnie tego samego sformułowania, a nie ma wątpliwości, że „przekazanie na własność” dokonane „w drodze notarialnej” miało skutkować przejściem prawa własności na S. J., to nie ma uzasadnionych podstaw dla przyjęcia, że strony umowy z dnia 29 marca 1975 roku zmierzały jedynie do zawarcia umowy dzierżawy. Trudno uznać, że w jednym przypadku poprzez użycie zwrotu „przekazanie gospodarstwa” strony dążyły do oddania go w dzierżawę S. J., zaś w kolejnym zdaniu użycie tego samego sformułowania miało oznaczać przeniesienie na niego własności tegoż gospodarstwa. Racjonalny jest natomiast wniosek wyprowadzony przez Sąd Rejonowy, że strony dążyły do tego, aby na jej podstawie S. J. objął przedmiot umowy we władanie, przejął na siebie koszty jego utrzymania (na co wskazuje zobowiązanie do przeprowadzenia remontu w budynkach) oraz związane z nim ciężary publicznoprawne (świadczenie „należnych zobowiązań wobec

państwa”), a do formalnego przeniesienia na niego własności dojdzie w terminie późniejszym „w drodze notarialnej” za cenę 17 500 złotych określoną przez strony w umowie. Tak rozumiana umowa z dnia 29 marca 1975 roku bliższa jest z pewnością umowie przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego, na podstawie której przedmiot umowy przyrzeczonej zostaje jednocześnie oddany we władanie przyszłego nabywcy. Istotę umowy przedwstępnej stanowi bowiem zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy, która musi zostać oznaczona i obejmować co najmniej istotne postanowienia niezbędne do zaistnienia umowy przyrzeczonej. W odniesieniu do przyrzeczonej umowy sprzedaży oznacza to konieczność określenia przedmiotu sprzedaży oraz ceny. Niewątpliwie umowa z dnia 29 marca 1975 roku zawiera określenie zarówno przedmiotu umowy sprzedaży – gospodarstwo rolne będące własnością S. W., jak również i cenę – 17 500 złotych „wg szacunku (...)”, czyli zawiera minimum treści umowy przyrzeczonej sprzedaży. Pozwala to na uznanie za prawidłowe stanowiska Sądu Rejonowego co do charakteru tej umowy. Strony zmierzały w niej do ustalenia zasad, na jakich nastąpi zawarcie w przyszłości umowy sprzedaży nieruchomości S. W. na rzecz S. J. i w związku z tym ustaliły, że nieruchomość ta zostanie wydana przyszłemu nabywcy, który przejmie na siebie dalsze utrzymanie tej nieruchomości.

Jednakże w dacie zawarcia umowy z dnia 29 marca 1975 roku, zgodnie z ówczynie obowiązującą treścią art. 389 k.c., umowa przedwstępna winna była zawierać nie tylko minimalną treść umowy przyrzeczonej, ale ponadto określać termin, w ciągu którego umowa przyrzeczona ma zostać zawarta. O tego terminu, wymagane przez art. 389 k.c. w ówczesnym brzmieniu, stanowiło przesłankę ważności umowy przedwstępnej. Bez wskazania w tego rodzaju umowie minimalnej treści umowy przyrzeczonej i terminu dla jej zawarcia umowa przedwstępna była nieważna i nie mogła wywołać powstania skutków prawnych (vide Czesława Żuławska w: „Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga Trzecia. Zobowiązania. Tom I, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1996). Tymczasem umowa z dnia 29 marca 1975 roku nie zawiera owego drugiego koniecznego elementu umowy przedwstępnej – określenia terminu, w ciągu którego umowa przyrzeczona miała być zawarta. Stąd też Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił charakter prawny zawartej umowy, ale stosując niewłaściwy przepis ustawy, dokonał nietrafnej oceny skutków prawnych czynności podjętej w dniu 29 marca 1975 roku. Skoro bowiem umowa przedwstępna była nieważna, a przedmiot umowy przyrzeczonej został przy okazji jej zawarcia wydany S. J., co stanowiło w niniejszej sprawie okoliczność niesporną, to już z chwilą faktycznego „przekazania” mu tego gospodarstwa przez S. W. objął on tę nieruchomość w posiadanie samoistne. Posiadanie to nie było oparte na żadnym uprawnieniu, jako że czynność prawna w postaci umowy z dnia 29 marca 1975 roku była nieważna, zaś *causae* dla wejścia przez S. J. w posiadanie nieruchomości stanowić miało właśnie zawarcie wskazanej umowy przedwstępnej. Tym samym posiadanie nie mogło być oparte na jakimkolwiek prawie obligacyjnym, ale miało charakter jedynie faktyczny – właściciel wydał nieruchomość, zaś S. J. objął ją w posiadanie, które następnie wykonywał nie dysponując do nieruchomości żadnym tytułem prawnym. Było to zatem posiadanie w czystej postaci przewidzianej Kodeksem cywilnym. Prawidłowo przy tym Sąd Rejonowy ocenił to posiadanie jako samoistne, co trafnie i przekonująco wyjaśnił w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Argumentację tę Sąd Okręgowy w pełni podziela, zaś jej powtórne przytaczanie uważa za zbędne. Nie ma bowiem wątpliwości, że S. J. wraz z żoną zachowywali się jak właściciele nieruchomości i samodzielnie podejmowali wszelkie związane z nią decyzje, nie bacząc przy tym na to, że nie uzyskali do niej żadnego tytułu prawnego. Okoliczności tych zresztą apelująca w sposób skuteczny nie kwestionuje. Próbuje jedynie dokonać odmiennej oceny prawnej ustalonego prawidłowo przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego z uwagi na zatytułowanie umowy z dnia 29 marca 1975 roku umową dzierżawy. Ze wskazanych powyżej przyczyn stanowisko to nie jest, w ocenie Sądu Okręgowego, w okolicznościach niniejszej sprawy prawidłowe. Uczestniczka nie twierdziła nawet, że wnioskodawczyni wraz z mężem respektowali prawo własności jej matki do spornej nieruchomości, bądź też przejawiali w jakikolwiek sposób, że uznają jej prawo do gospodarstwa rolnego jako nadrzędne nad ich władztwem nad nieruchomością, co mogłoby stanowić ewentualną podstawę dla przyjęcia, że byli posiadaczami zależnymi. Wręcz przeciwnie – sama właścicielka przekazała córce informację o sprzedaży tej nieruchomości, zatem nie miała wątpliwości co do samoistności posiadania S. J., któremu to gospodarstwo (...). Ze względu zaś na pozostawanie przez S. J. w związku małżeńskim z wnioskodawczynią ona również siłą rzeczy stała się samoistną posiadaczką tej nieruchomości. Nie budzi przy tym wątpliwości, że było to posiadanie samoistne w złej wierze, co również prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy. Pogląd ten Sąd Okręgowy w pełni podziela, zaś argumentację przytoczoną na jego poparcie przez Sąd I instancji uznaje za trafną, co czyni zbędnym jej powielanie.

W rezultacie od dnia 30 marca 1975 roku rozpoczął swój bieg dwudziestoletni okres samoistnego posiadania, którego upływ stanowił w dacie uzyskania posiadania spornej nieruchomości przez S. J. i jego małżonkę konieczną przesłankę nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie wyrażoną w art. 172 § 2 k.c., który znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie ze względu na uzyskanie posiadania w złej wierze. Zasiedzenie nieruchomości nastąpiłoby zatem w dniu 30 marca 1995 roku. Zanim jednak doszło do upływu wskazanego dwudziestoletniego okresu weszła w życie w dniu 1 października 1990 roku ustawa z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny. Na mocy tej ustawy wymagany dla nabycia własności nieruchomości okres samoistnego posiadania wskazany w art. 172 § 2 k.c. został wydłużony do lat trzydziestu w przypadku posiadacza, który objął nieruchomość w posiadanie będąc w złej wierze. Zgodnie z treścią normy wyrażonej w art. 9 wskazanej ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem jej wejścia w życie, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Ponieważ w dniu 1 października 1990 roku zasiedzenie jeszcze nie nastąpiło, to zastosowanie w niniejszej sprawie znalazła norma wyrażona w art. 172 § 2 k.c. w jego aktualnym brzmieniu. Tym samym zasiedzenie spornej nieruchomości mogło nastąpić najwcześniej po upływie trzydziestu lat, czyli w dniu 30 marca 2005 roku. Do tej daty wnioskodawczyni i jej mąż władali samoistnie w sposób niezakłócony nieruchomością zabudowaną – działką o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,27 ha, położoną w S., dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą numer (...). Do nadejścia terminu nabycia prawa własności tej nieruchomości przez zasiedzenie jej właścicielka nie podjęła żadnych czynności zmierzających do przerwania biegu zasiedzenia. Tym samym należało uznać, że we wskazanej wyżej dacie, tj. w dniu 30 marca 2005 roku, nastąpił skutek prawny w postaci nabycia prawa własności tej nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża S. J.. Powyższa okoliczność skutkowałą koniecznością dokonania korekty zaskarżonego postanowienia w zakresie wskazanej w jego treści daty nabycia własności przez M. i S. J.. Dokonanie tego rodzaju zmiany było dopuszczalne w postępowaniu apelacyjnym, mimo że jest to zmiana na niekorzyść uczestniczki wnoszącej apelację, jako że stosowanie wyrażonego w art. 384 k.p.c. zakazu reformationis in peius musi być ograniczone do takich granic, w których w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia obowiązuje związanie sądu granicami żądania. Oznacza to, że zakaz ten nie może dotyczyć sytuacji, w której zmiana zaskarżonego postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia polega tylko na tym, że sąd drugiej instancji oznacza w tym postanowieniu datę nabycia prawa w drodze zasiedzenia odmienną od tej, którą oznaczył sąd pierwszej instancji. Sąd orzekający w przedmiocie zasiedzenia nie jest bowiem związany wskazaną we wniosku datą, w której miało nastąpić zasiedzenie, lecz w tym zakresie orzeka z urzędu. Reguła ta dotyczy również sądu odwoławczego rozpoznającego sprawę w drugiej instancji w wyniku apelacji. Wobec powyższego nie może być mowy w tym zakresie o obowiązywaniu wyrażonego w art. 384 k.p.c. zakazu uchylecia lub zmiany zaskarżonego postanowienia na niekorzyść wnoszącego apelację (vide uchwała Sądu Najwyższego z 19 października 2018 roku, sygn. III CZP 1/18). Skoro zatem Sąd Okręgowy stwierdził, że do zasiedzenia spornej nieruchomości doszło w innej dacie, niż to przyjął w zaskarżonym postanowieniu Sąd Rejonowy, to musiało to znaleźć wyraz w treści wydanego przez Sąd II instancji rozstrzygnięcia i stąd orzeczono jak w treści punktu 1. formuły sentencji postanowienia Sądu Okręgowego.

Z powyższych przyczyn należało uznać, że wbrew stanowisku apelującej do nabycia własności spornej nieruchomości w drodze zasiedzenia przez wnioskodawczynię i jej męża jednak doszło, choć w innej dacie niż wskazana w zaskarżonym postanowieniu, w efekcie czego apelacja uczestniczki została w tym względzie uznana za nieuzasadnioną i podlegała oddaleniu w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzeczono w treści punktu 2. formuły sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 zdanie pierwsze k.p.c., zgodnie z którym jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Ponieważ w sprawie o zasiedzenie mamy do czynienia ze sprzecznością interesów wnioskodawcy i uczestnika, to wskazana reguła znajdowała zastosowanie w niniejszej sprawie. Wobec oddalenia apelacji uczestniczki, jako przegrywająca to postępowanie winna ona zwrócić wnioskodawczyni poniesione przez siebie koszty postępowania przed sądem drugiej instancji. W związku z tym zasądzono od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego z urzędu kwotę 900 złotych – wysokość wynagrodzenia pełnomocnika wnioskodawczyni

ustalono na podstawie § 5 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804).

Stąd też rozstrzygnięto jak w punkcie 3. formuły sentencji postanowienia.

SSO Sławomir Krajewski SSO Mariola Wojtkiewicz SSR del. Ziemowit Parzychowski

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować sporządzenie uzasadnienia.
2. Odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawcy oraz pełnomocnikowi uczestniczki S. D..
3. Przedłożyć z zażaleniem na orzeczeniem o kosztach postępowania apelacyjnego albo za 14 dni zwrócić do Sądu Rejonowego.

Dnia 5 kwietnia 2019 roku

SSR del. do SO Ziemowit Parzychowski