

Sygn. akt IX Ca 1273/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 1 czerwca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	p.o. sekr. sądowego Adrianna Szynszecka

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2020 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. L.

z udziałem Krajowego Ośrodka (...) z siedzibą w W., Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w W.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 26 czerwca 2019 r., sygn. akt I Ns 204/18,

p o s t a n a w i a:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od uczestnika Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w W. na rzecz wnioskodawcy kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska

Sygn. akt IX Ca 1273/19

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca M. L. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie, że W. i P. L. nabyli na zasadzie współwłasności ustawowej małżeńskiej z dniem 1 października 2000 roku przez zasiedzenie własność części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 19 a, położonej w F., gmina M., opisaną w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Ewentualnie w braku znalezienia przez Sąd podstaw do uznania uzyskania posiadania w dobrej wierze wniośł o stwierdzenie, że wnioskodawca nabył z dniem 1 marca 2006 roku przez zasiedzenie własność przedmiotowej nieruchomości.

Nadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Krajowy Ośrodek (...) wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się do dnia dzisiejszego w użytkowaniu wieczystym Polskiej Akademii Nauk. Decyzją Wojewody (...) z dnia 25 października 1999 roku działka nr (...) została przekazana na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (obecnie: Krajowego Ośrodka (...)). W ocenie uczestnika, zarówno wnioskodawca jak również jego poprzednicy prawni, nie spełnili przesłanek zasiedzenia wymienionej nieruchomości. Ponadto uczestnik wyjaśnił, że jak wynika z przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów, od dnia 1 kwietnia 2007 roku działka nr (...) stanowi przedmiot umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Polską Akademią Nauk – Zakładem (...) w B. a wnioskodawcą – M. L.. Wskutek powyższego zawarcie przez wnioskodawcę z użytkownikiem wieczystym umowy dzierżawy działki nr (...) przerwało bieg posiadania samoistnego przedmiotowej nieruchomości.

Uczestnik postępowania Polska Akademia Nauk z siedzibą w W. wniósł o oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w W. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Wskazał, że nigdy nie dopuścił ani wnioskodawcy ani jego poprzedników prawnych do władania nieruchomością objętą wnioskiem w szerszym zakresie niż przysługujący jemu samemu. Poprzednicy prawni wnioskodawcy nie zachowywali się jak właściciele nieruchomości objętej wnioskiem, a w 2005 roku, czyli w momencie, gdy nie upłynął jeszcze ewentualny 30-letni okres zasiedzenia, zaprzestali jakiegokolwiek działalności rolniczej i posiadania gruntów rolnych. Wnioskodawca zaś nie wykazał, jakoby zostało na niego skutecznie przeniesione posiadanie nieruchomości, był dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości oraz nie wykazał, jakoby zachował się jak jej właściciel.

Postanowieniem z dnia 26 czerwca 2019r. Sąd Rejonowy w Mrągowie w pkt I stwierdził, że M. L. nabył w drodze zasiedzenia z dniem 1 marca 2006 roku prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w F., gmina M., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...); w pkt II stwierdził, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Skarb Państwa – Agencja Własności Rolnej (obecnie Krajowy Ośrodek (...)) jest wpisany w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych jako właściciel nieruchomości gruntowej położonej w obrębie F., gmina M.. W skład tej nieruchomości wchodzi m.in. działka zabudowana budynkiem letniskowym, w części ogrodzona i włączona w układ gospodarczy siedliska rolniczego M. L.. W dniu 14 lipca 1966 roku J. L. i Z. L. na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A Nr (...) nabyli gospodarstwo rolne położone w miejscowości F., gromada B., gmina M., w skład którego wchodziła m.in. działka o numerze (...) oznaczonych KW nr (...) prowadzonej przez Państwowe Biuro Notarialne w M.. Decyzją Powiatowej Rady Narodowej nr(...)orzeczono wymianę gruntów: działkę nr (...) o powierzchni 3,44 ha własność L. J. na działkę nr (...) o pow. 5, 27 ha własność Skarbu Państwa. Prezydium Powiatowej Rady Narodowej nakazało wprowadzenie zmian do KW (...) urządzonej przez Sąd Powiatowy w M. dla nieruchomości położonej na terenie wsi F. gromada B. pow. M., która figurowała na właściciela L. J. oraz L. Z. następujących zmian: wykreślić działkę nr (...) o pow. 3,44 ha, następnie wpisać działkę nr (...) o powierzchni 3,77 ha. W dniu 26 lutego 1976 roku na mocy umowy sprzedaży sporządzonej w postaci aktu notarialnego Repertorium A nr (...) W. L. oraz P. L. nabyli gospodarstwo rolne położone w miejscowości F., gmina M., w skład którego wchodziła m.in. działki o numerach (...). W obrębie ogrodzonej nieruchomości znajdowała się działka o numerze ewidencyjnym (...). Wydanie przedmiotowego gospodarstwa rolnego nastąpiło w dniu 1 marca 1976 roku. Decyzją z dnia 25 października 1999 roku Wojewoda (...) - (...) w O. (...) przekazał Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości rolne Skarbu Państwa znajdujące się w użytkowaniu wieczystym

Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w W. o łącznej powierzchni 188,11 ha, położone na terenie gminy M., w obrębie F., m.in. działkę nr (...) o pow. 0,19 ha (KW (...)). W dniu 21 listopada 2002 roku Polska Akademia Nauk z siedzibą w W. złożyła wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego gruntów w obrębie F. oraz prawa własności budynków znajdujących się na tych gruntach. Przedmiotowy wniosek obejmował działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...). Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych zawiadomił o wpisaniu ostrzeżenia o niezgodności wpisów w dziale II tej Księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na skutek Decyzji Wojewody (...) - (...) z dnia 25 października 1999 roku nr (...) Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa w S.. Zarządzeniem z dnia 23 lutego 2004 roku Sąd Rejonowy w Mrągowie w związku z przejęciem prowadzenia księgi wieczystej z Sądu Rejonowego w Giżycku zarządził zmianę numeru KW (...) na numer KW (...), co dotyczyło nieruchomości położonej F., gmina M., w której skład wchodziła działka nr (...). W. i P. L. zaprzestali prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwie rolnym w 2005 roku i złożyli wniosek o przyznanie renty strukturalnej. W tym okresie również zdecydowali się przekazać synowi M. L. gospodarstwo rolne umową darowizny z dnia 27 kwietnia 2005 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego repertorium A nr (...). Gospodarstwo rolne posiadało powierzchnię 15,72 ha, w skład którego wchodziły działki gruntu oznaczone numerami geodezyjnymi (...) położone w obrębie F., gmina M., a także działka gruntu oznaczona numerem geodezyjnym (...) położona w obrębie C., gmina M., dla których Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadził księgę wieczystą nr (...). W dniu 1 stycznia 2006 roku zawarto umowę dzierżawy działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni ogólnej 3,47 ha pomiędzy Polską Akademią Nauk z siedzibą w W. – Zakładem (...) w B. a M. L.. Umowa została zawarta na okres od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku. Aneks z dnia 1 kwietnia 2007 roku do umowy dzierżawy przedłużono dzierżawę do dnia 31 grudnia 2007 roku oraz dodatkowo objęto dzierżawą działkę o numerze ewidencyjnym (...). Pismem z dnia 21 grudnia 2007 roku M. L. zwrócił się do Polskiej Akademii Nauk – Zakładu (...) w B. o przedłużenie umowy dzierżawy na grunty rolne oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 3,47 ha oraz działki o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,19 ha. Aneks do umowy z dnia 1.1.2006r. z dnia 1 stycznia 2008 roku przedłużono okres dzierżawy do dnia 31 grudnia 2010 roku. M. L. pismem z dnia 22 listopada 2010 roku powtórnie zwrócił się o przedłużenie umowy dzierżawy przedmiotowych działek. Umową zawartą w dniu 1 stycznia 2011 roku Polska Akademia Nauk z siedzibą w W. przedłużyła dzierżawę do dnia 31 grudnia 2011 roku. W dniu 9 października 2012 roku M. L. przekazał dzierżawiony grunt w związku z wygaśnięciem umowy z dniem 31 grudnia 2011 roku położony w obrębie F. o powierzchni ogólnej 3,66 ha w stanie nie budzącym zastrzeżeń dla wydzierżawiającego Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w W.. W związku z ogrodzeniem przez M. L. działki nr (...) stanowiącej drogę dojazdową do pól Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w W. oraz od strony lasu przeprowadzone zostało wznowienie znaków granicznych, zakończone wydaniem decyzji, w której rozgraniczono działkę nr (...), będącej własnością Gminy M.. Sąd Rejonowy w Mrągowie w dniu 17 marca 2010 roku dokonał wpisu użytkowania wieczystego w księdze wieczystej nr (...) na rzecz Polskiej Akademii Nauk z siedzibą w W..

Poprzednicy prawni M. L. od 1976 roku korzystali z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Następnie gospodarstwo rolne wraz z wchodzącą w skład działką oznaczoną w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...) umową darowizny zostało nabyte przez M. L.. Obszar ten w chwili obecnej jest zagospodarowany, porastają go drzewa owocowe.

Ogrodzenie posesji M. L. stoi w tym samym miejscu, w którym zostało wybudowane i na przestrzeni lat nie było przestawiane. Na działce nr (...) w latach 80-tych zostały posadzone drzewa owocowe w ramach akcji ODR-u, dodatkowo dosadzono tam kilka drzew owocowych i maliny. Od 1976 roku W. i P. L. nieprzerwanie prowadzili gospodarstwo rolne aż do 2005 roku, korzystając w tym czasie również z działki oznaczonej numerem (...). Działka wykorzystywana była na cele ogrodnicze. Z działki tej korzystali i nadal korzystają wyłącznie wnioskodawca i jego rodzina. W 2007 roku M. L. powziął wiadomość o tym, że działka oznaczona numerem (...) nie jest jego własnością.

W ocenie Sądu I instancji wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd uznał, że w niniejszym postępowaniu nie doszło do obalenia domniemania samoistności posiadania działki wynikającego z art. 339 k.c.

Sąd wskazał, że objęcie w posiadanie przedmiotowej działki przez poprzedników prawnych wnioskodawcy nastąpiło w dniu 1 marca 1976 roku, razem z objęciem w posiadanie całego nabywanego wówczas gospodarstwa rolnego o czym świadczą zeznania przesłuchanych w sprawie świadków, a mianowicie B. K., W. L., P. L. i D. L. oraz przesłuchanie samego wnioskodawcy w powiązaniu ze zgromadzoną dokumentacją. Wnioskodawca objął nieruchomość w posiadanie po rodzicach. Z zeznań wymienionych świadków wynika, że nieruchomość do chwili obecnej jest w posiadaniu wnioskodawcy, nikt nie kwestionował korzystania przez niego z tej nieruchomości, a on sam traktował tą nieruchomość jak swoją własność. Na działce postawiono camping. Wykonano instalację elektryczną, wszystkie przyłącza, doprowadzono kanalizację, przebudowano budynek stanowiący dom mieszkalny.

Zdaniem Sądu dla podważenia domniemania samoistności posiadania działki gruntu oznaczonej numerem 52 przez wnioskodawcę służyć nie mogło stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 21 grudnia 2007 roku, w którym M. L. wystąpił z wnioskiem do Polskiej Akademii Nauk Zakładu (...) w B. o przedłużenie umowy dzierżawy gruntu rolnego oznaczonego numerami geodezyjnymi (...) o łącznej powierzchni 3,47 ha oraz działki o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,19 ha, wskazując, że użytkuje go nieświadomie od 30 lat. Sytuacja ta bowiem miała miejsce już po upływie terminu zasiedzenia, a nadto do czasu wizyty pracowników Polskiej Akademii Nauk w 2007 roku nie miał on wiedzy co do stanu prawnego nieruchomości, w związku z czym podjął działania mające na celu jego uregulowanie.

Sąd uznał, iż w toku postępowania doszło do obalenia domniemania dobrej wiary w zakresie posiadania nieruchomości wskazując, iż poprzednicy prawni wnioskodawcy weszli w posiadanie przedmiotowej nieruchomości bez zachowania należytej staranności przewidzianej prawem, nie sprawdzono bowiem pod kątem geodezyjnym gruntów faktycznie nabytych, poprzestając na naocznym oglądzie posesji. Wobec powyższego należało przyjąć dłuższy termin zasiedzenia nieruchomości przewidziany dla posiadacza w złej wierze, a zatem termin 30-letni.

Mając zatem na uwadze powyższe względy, Sąd przyjął, iż począwszy od dnia 1 marca 1976 roku (tj. od dnia wydania nabytego umową sprzedaży gospodarstwa rolnego) rozpoczęło się posiadanie części niezabudowanej działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...), które było wykonywane przez W. i P. małżonków L., a następnie przez samego wnioskodawcę. Posiadanie to miało charakter samoistny i ciągły, trwało w sposób niezakłócony przez okres ponad 30 lat, a zatem doprowadziło do zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem z upływem dnia 1 marca 2006 roku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

Uczestnik Polska Akademia Nauk wniósł apelację od powyższego postanowienia, zaskarżając je w całości zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania, mając wpływ na wydanie orzeczenia, a to brak udzielenia głosu stronom po zamknięciu rozprawy celem odebrania stanowisk, co w ocenie apelującego winna stanowić bezwzględna przyczyną odwoławczą skutkującą uchynieniem zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji,
2. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia poprzez:
  - a) niedopuszczenie do udziału w sprawie P. i W. L. pomimo istnienia po ich stronie interesu w rozumieniu art. 609 § 2 k.p.c. w zw. z art. 509 k.p.c.,
  - b) brak jakiegokolwiek oceny dowodów w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, pozwalającej na ocenę przeprowadzonego wnioskowania przy wydaniu zaskarżonego postanowienia przez Sąd II Instancji,
  - c) pominięcie przeprowadzenia wizji w terenie na okoliczność precyzyjnego ustalenia, co znajduje się na poszczególnych nieruchomościach, jak są one wobec siebie usytuowane, czy rzeczywiście są rozgraniczone płotem, jak są na nich usytuowane poszczególne budynki oraz nasadzenia.

3. błąd w ustaleniach faktycznych zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia polegający na:

- a) przyjęciu, że jakiegokolwiek inwestycje opisane w uzasadnieniu w postaci budowy budynków, przebudowy, były czynione na działce (...), podczas gdy wszystkie inwestycje były lokalizowane na działce (...) należących do wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych,
- b) ustaleniu, że wnioskodawca i jego poprzednicy prawni posiadali działkę nr (...), podczas gdy tej działki nigdy nie posiadali, a są właścicielami działek (...),
- c) przyjęciu, że nieruchomość 52 była zagospodarowana przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych, że była ogrodzona, podczas gdy z dokumentów wynika, że była działką rolną, a ogrodzenie całej nieruchomości jest tylko częściowe.

Uczestnik wniósł o uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez:

1. przeprowadzenie wizji nieruchomości objętej wnioskiem celem ustalenia sposobu jej zagospodarowania,
2. dopuszczenie dowodu z zeznań świadków:
  - a) R. K. zam. (...) na okoliczność zakresu i sposobu posiadania działki (...) przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych, poczynienia nakładów na nasadzenia na granicy działki, w szczególności szpaleru świerków, ustalenia kto tego dokonał, zakresu posadowienia płotu między działkami świadka i wnioskodawcy, sposobu zagospodarowania nieruchomości wnioskodawcy, oraz czynionych tam inwestycji,
  - b) K. G. - adres dla doręczeń jak dla uczestnika, na okoliczność zakresu posiadania przez wnioskodawcę działki nr (...), braku samoistności posiadania, rozmów prowadzonych przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych przy staraniu się o wykup nieruchomości, oświadczeń składanych co do tego, w jakim zakresie wnioskodawca i jego poprzednicy prawni dysponowali działką nr (...),
  - c) T. L. - adres dla doręczeń jak dla uczestnika, na okoliczność zakresu posiadania przez wnioskodawcę działki nr (...), braku samoistności posiadania, rozmów prowadzonych przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych przy staraniu się o wykup nieruchomości, oświadczeń składanych co do tego, w jakim zakresie wnioskodawca i jego poprzednicy prawni dysponowali działką nr (...),
3. przeprowadzenie dowodu z dokumentu, a to pisma wnioskodawcy z 15 stycznia 2018 r. na okoliczność jego treści,
4. przeprowadzenie dowodu z dokumentu, a to zestawienia opłat za użytkowanie wieczyste uiszczanych przez PAN na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych (teraz (...)) za rok 2012 r. gdzie uwzględniono działkę (...), co świadczy o jej wykorzystaniu na cele inne niż statutowe czyli przekazaniu jej do dzierżawy,
5. wyciągu z operatu szacunkowego z 2017 r. sporządzonego na potrzeby ustalenia wartości prawa użytkowania wieczystego na okoliczność jego treści, a w szczególności sposobu zagospodarowania działki nr (...) i jej nie ogrodzenia.

W oparciu o powyższe wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o zasiedzenie oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie
2. uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do rozpoznania sądowi I instancji, względnie
3. uzupełnienie postępowania dowodowego we wskazanym zakresie i zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie wniosku.

Wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od uczestnika kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

W pierwszej kolejności wskazać należy, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd odwoławczy ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Podkreślić też należy, że Sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny bowiem charakter orzekania Sądu II instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000r., III CKN 812/98 i in.). Ponadto Sąd II instancji orzeka nie tylko na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego przez Sąd I instancji, ale także w postępowaniu apelacyjnym. Stąd też istnieje możliwość uzupełnienia postępowania dowodowego, o ile strony złożą stosowne twierdzenia faktyczne i wnioski dowodowe dopuszczalne w świetle art. 381 k.p.c. Sąd odwoławczy może także na podstawie art. 232 zd. 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z dopuścić z urzędu dowód niewskazany przez stronę (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2015r., I PZ 28/14, LEX nr 1650276).

Mając zatem na uwadze treść zarzutów apelacyjnych, w oparciu o art. 382 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił uzupełnić postępowanie dowodowe i dopuścił dowód z załączonych do apelacji dokumentów na okoliczność charakteru posiadania działki nr (...) przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych. Pozostałe wnioski dowodowe zostały pominięte (art. 381 k.p.c.), albowiem możliwe było ich zgłoszenie w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, zaś apelujący w żaden sposób nie uprawdopodobnił, iż wystąpiły ekstraordynaryjne okoliczności uzasadniające ich dopuszczenie. Nadmienić nadto wypada, że dowód z oględzin nieruchomości nie był przydatny do rozstrzygnięcia z uwagi na kilkunastoletnią różnicę czasową między datą stwierdzenia zasiedzenia, a momentem orzekania.

Opierając się na materiale zebrany w postępowaniu przez Sądem I instancji jak też w postępowaniu apelacyjnym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Rozważania faktyczne i prawne poczynione przez Sąd Rejonowy należy zaakceptować i przyjąć za własne.

Odnosząc się do pierwszego z zarzutów apelacyjnych wskazać należy, że zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 16 kwietnia 2014 r. V CSK 285/13 nieudzielenie przez sąd drugiej instancji – wbrew dyspozycji art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. – głosu stronie przed zamknięciem rozprawy nie powoduje skutku nieważności postępowania w następstwie pozbawienia strony możliwości obrony swoich praw. Stanowisko to odpowiednie zastosowania do postępowania przed Sądem I instancji. Zatem zarzut co do nieudzielenia głosu stronie przed zamknięciem rozprawy sam w sobie nie może prowadzić do uwzględnienia apelacji. Zwrócić należy również uwagę, iż na posiedzeniu w dniu 12 czerwca 2019r. pełnomocnik uczestnika oświadczył, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko, nie składał żadnych wniosków dowodowych ani procesowych. Z kolei na posiedzeniu na którym nastąpiło ogłoszenie orzeczenia stawił się wyłącznie wnioskodawca.

W kwestii kolejnego zarzutu, w ocenie Sądu odwoławczego brak podstaw by uznać P. i W. L. za zainteresowanych w niniejszej sprawie.

Stosownie do treści art. 510 § 1 k.p.c., w sprawie rozpoznawanej w trybie nieprocesowym uczestnikiem postępowania winien być ten, czyjego praw dotyczy wynik postępowania.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestię zainteresowania, o którym mowa w art. 510 § 1 k.p.c., ujmuje się szeroko, przyjmując że interes prawny decydujący o legitymacji do wzięcia udziału w sprawie może być zarówno bezpośredni, jak i pośredni (por. uchwały z dnia 11 września 1991 roku III CZP 79/91, OSNC 1992/5/69 i z dnia 18 grudnia 1974 roku

III CZP 88/74, OSNC 1976/1/4, postanowienia z dnia 11 grudnia 2013 roku IV CZ 96/13, niepubl., LEX nr 1413598, z dnia 8 sierpnia 2012 roku I CZ 79/12, niepubl. LEX nr 1231463, z dnia 1 października 1999 roku II CKN 606/99, OSNC 2000/4/68, z dnia 28 czerwca 1976 roku III CRN 91/76, OSNC 1977/3/52).

W świetle tego orzecznictwa za bezpośrednio zainteresowanego w sprawie o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości należy uznać dotychczasowego właściciela nieruchomości i jego spadkobierców oraz posiadacza (posiadaczy) samoistnego nieruchomości, zaś za pośrednio zainteresowanych osoby, które posiadają przedmiot zasiedzenia na zasadzie stosunków nieprowadzących do zasiedzenia, np. obligacyjnych (dzierżawcy, użytkownicy, strony stosunku użyczenia itp.) albo na innej podstawie prawnej, a także właścicieli nieruchomości sąsiednich, jeśli roszczą sobie prawa do tej nieruchomości lub do przygranicznych pasów gruntu i kwestionują przebieg granicy ( postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 września 1993 roku I CRN 111/93, niepubl. LEX nr 1500929 i z dnia 5 października 191 roku III CRN 271/71, OSNC 1972/2/41, uzasadnienie uchwały z dnia 20 kwietnia 2010 roku III CZP 112/09, OSNC 2010/7-8/98).

Sam fakt, iż P. i W. L. byli poprzednikami prawnymi wnioskodawcy, w sytuacji gdy termin zasiedzenia upłynął gdy posiadaczem samoistnym był już wnioskodawca, nie uzasadnia ich interesu w uczestniczeniu w niniejszym postępowaniu w charakterze uczestników. Wynik postępowania w tej sprawie nie dotyczy bowiem w żaden sposób praw wymienionych osób.

Również pozostałe zarzuty apelacyjne okazały się bezpodstawne.

Słusznie Sąd I instancji uznał, iż zostały spełnione przesłanki do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 172 k.c., przesłankami zasiedzenia są : nieprzerwane posiadanie samoistne oraz upływ przepisane go prawem okresu tego posiadania.

Posiadanie samoistne oznacza stan władztwa nad rzeczą odpowiadający posiadaniu właścicielskiemu. Posiadacz samoistny włada rzeczą "jak właściciel" oraz czyni to „dla siebie” i „we własnym interesie” (art. 336 k.c.). Inaczej mówiąc wykonuje faktycznie uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.). Do tych atrybutów należą zaś korzystanie z rzeczy, jej gospodarze eksploataowanie i pobieranie pożytków, rozporządzanie oraz fizyczne przekształcanie, aż do całkowitego zniszczenia. Władztwo nad rzeczą musi być przy tym stanem trwałym (choć przejściowo posiadacz może nie wykonywać władztwa bez utraty posiadania), nie napotykałym skutecznego oporu osób trzecich. Posiadacz powinien więc tak jak właściciel wykonywać swoje władztwo w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego i zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem owego władztwa faktycznego. Wola władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego (tak np. wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, opubl. baza prawna LEX Nr 54474; postanowienie SN z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09, opubl. baza prawna LEX Nr 630169). Podkreślenia wymaga, iż wola posiadacza władania rzeczą dla siebie przejawia się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Przedsiębrana w taki sposób dyspozycja posiadacza powinna odpowiadać dyspozycjom właściciela, chociażby posiadacz nie miał przekonania, że jest właścicielem. Świadomość "właścicielska" lub jej brak rzutuje wówczas na dobrą albo złą wiarę posiadania i w konsekwencji oddziałuje tylko na długość okresów zasiedzenia. Uwagę zwrócić należy także, iż posiadanie samoistne może występować nie tylko w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas gdy wie, że właścicielem nie jest, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był właścicielem. Tak czy inaczej do zasiedzenia wymagane jest zatem to, aby podmiot, na którego rzecz biegnie termin zasiedzenia, zmanifestował wyraźnie względem otoczenia swoją wolę władania gruntem jak właściciel. Według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza można oceniać zarówno corpus jak też animus possidendi. Istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania. Współ z dalszym zachowaniem posiadacza,

manifestowanym na zewnątrz, pozwala określać rodzaj posiadania (por. Kodeks cywilny. Komentarz, E. Gniewek, komentarz do art. 172, System Informacji Prawnej Lex Omega 2013). Wreszcie na koniec nie można przeoczyć dobrodziejstwa płynącego z art. 339 k.c. przepis ten wprowadza domniemanie, zgodnie z którym ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Zawarte w art. 339 k.c. domniemanie prawne ma jednak charakter usuwalny, a więc można je obalić dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie.

Odnosząc powyższe uwagi i poglądy do stanu faktycznego sprawy Sąd Okręgowy podziela w pełni stanowisko Sądu Rejonowego, że posiadanie poprzedników prawnych wnioskodawcy jak też jego samego miało charakter posiadania samoistnego a uczestnikowi nie udało się obalić wynikającego z art. 339 k.c. domniemania.

Zarówno wnioskodawca jak też jego rodzice korzystali z przedmiotowej działki w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje określone prawo własności. Wyraźnie uzewnętrzniali oni swoją wolę władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*), przejawiającą się w wielu różnorodnych czynnościach wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa.

Nieruchomość została zagospodarowana, w części ogrodzona i włączona w układ gospodarczy siedliska rolniczego państwa L. (operat szacunkowy k. 44).

Z zeznań świadków wynika, że od 1976r. działki, które nabyli rodzice wnioskodawcy były integralnie połączone z działką nr (...) i była ona traktowana jako należąca do tej rodziny ich własność, to wyłącznie oni korzystali z nieruchomości, decydowali o jej przeznaczeniu. Rodzina L. była również postrzegana przez otoczenie jako właściciele nieruchomości.

Skarżący chcąc podważyć wiarygodność świadków wskazuje na sprzeczności w ich zeznaniach. Jednakże zwrócić należy uwagę, że zeznania te dotyczyły również zdarzeń jakie miały miejsce wiele lat temu, stąd relacje przedstawiane przez świadków mogą się różnić. Zeznań nie dyskredytują drobne nieścisłości, niepamięć czy częściowa odmiennosc relacji innych świadków, jeśli weźmie się pod uwagę, że pamięć ludzka ma charakter generatywny i nie jest wierną kopią rzeczywistości, co sprawia, że jest ona podatna na zniekształcenia. Mieć przy tym też należało na względzie to, że dla rozstrzygnięcia sprawy istotne były zdarzenia pozornie błahe, które w oczach świadków, zwłaszcza osób postronnych mogły nie mieć wielkiego znaczenia, stąd mogli nie pamiętać dokładnie tego rodzaju okoliczności.

Niezależnie od rozbieżności w zeznaniach świadków dotyczących czasu i sposobu zagospodarowania nieruchomości, to świadkowie ci zgodnie potwierdzili istotną dla rozstrzygnięcia okoliczność, iż posiadanie wymienionej we wniosku działki od początku sprawowania władania nią tj. od 1976r. do upływu 30 letniego okresu zasiedzenia miało charakter samoistny.

Zdaniem Sądu Okręgowego również treść aktu notarialnego z dnia 27 kwietnia 2005r. potwierdza zasadność wniosku. W akcie notarialnym nie została wymieniona działka nr (...). Natomiast rodzice wnioskodawcy oświadczyli, że zostały mu przez nich przekazane wszystkie użytki rolne wchodzące w skład ich gospodarstwa rolnego. To potwierdza, że traktowali jako swoją własność również działkę nr (...) i przekazali jej posiadanie wnioskodawcy. Wnioskodawca z kolei pozostawał w przeświadczeniu, iż również ta działka stanowi jego własność, podobnie jak pozostałe przekazane mu przez rodziców umową, traktował je zatem jak własne pozostałe grunty.

Należy wskazać także, iż sam fakt płacenia podatku od nieruchomości nie jest równoznaczny z władaniem nieruchomością, jak również nieopłacanie podatku od nieruchomości nie przemawia przeciwko uznaniu osoby władającej nieruchomością za samoistnego posiadacza. Opłacanie podatku od nieruchomości jest tylko jednym z zachowań cechujących właściciela nieruchomości. W niniejszej sprawie wnioskodawca i jego poprzednicy prawni nie opłacali podatku od nieruchomości, jednakże jest to okoliczność, która w realiach sprawy nie przemawia za odmówieniem im samoistności posiadania nieruchomości objętej wnioskiem.



Co istotne, ani Skarb Państwa, ani (...), ani apelujący jako użytkownik wieczysty do 2007 r. nie wykazywali żadnych przejawów władania sporną działką, umożliwiając nieskrępowane jej posiadanie rodzicom wnioskodawcy, a następnie jemu samemu. Poprzez dokonywanie nasadzeń, wzniesienie budynku rekreacyjnego i częściowego ogrodzenia faktycznie posiadali oni działkę nr (...) jak właściciele, zaś skarżącemu nie udało się podważyć domniemania ustanowionego w art. 339 k.c. Jako że trwało ono przez okres lat 30, słuszne było stwierdzenie zasiedzenia na warunkach wskazanych w punkcie I sentencji zaskarżonego orzeczenia.

Odnosząc się do kwestii umowy dzierżawy działki nr (...) wskazać należy, iż umowa ta została zawarta z wnioskodawcą w 2007r. a zatem po upływie terminu zasiedzenia. Gdyby miało to miejsce przed upływem 30 letniego terminu wówczas nastąpiłaby zmiana charakteru posiadania z samoistnego na zależne i do zasiedzenia by nie doszło.

W ocenie Sądu Okręgowego wiarygodne są także twierdzenia wnioskodawcy, iż nie składał wcześniej wniosku o zasiedzenie z uwagi na nieformalne ustalenia z regionalnym kierownictwem PAN, z których wynikało, iż po upływie okresu dzierżawy, nieruchomość zostanie zbyta wnioskodawcy.

Z powyższych względów, orzeczono jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 520 § 2 k.p.c. z uwagi na sprzeczność interesów wnioskodawcy i skarżącego uczestnika postępowania, obciążając nimi stronę przegrywającą sprawę w postępowaniu apelacyjnym.

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska