

POSTANOWIENIE

Dnia 1 lutego 2024 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek,
Protokolant:	st. sekr. sąd. Marta Borowska,

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2024 r. w Olsztynie na rozprawie,

sprawy z wniosku J. M. (1),

z udziałem A. K. i J. S.,

o zasiedzenie,

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 18 maja 2023 r., sygn. akt X Ns 350/22,

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

Beata Grzybek

Sygn. akt: IX Ca 792/23

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. M. (1) wniósł o stwierdzenie, że z dniem 16 września 2006 r. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w P. gmina S. oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka o numerze (...) o powierzchni 90 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wniósł również o zasądzenie od uczestniczki postępowania A. K. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazał, że był właścicielem między innymi działki gruntu oznaczonej numerem (...) położonej w P. gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działkę tę nabył umową zamiany zawartą w dniu 5 września 2005 r. Poprzedni właściciel władał w/w nieruchomością co najmniej od 1976 r. Działka gruntu o numerze (...) przylega bezpośrednio do działki gruntu oznaczonej numerem (...), której wnioskodawca był właścicielem oraz sąsiaduje z pozostałymi działkami wnioskodawcy. Z wpisu w dziale II księgi wieczystej nr (...) wynika, że właścicielem przedmiotowej działki jest uczestniczka postępowania A. K.. Wnioskodawca dodał, że działka nr (...) nie została wyznaczona znakami geodezyjnymi w terenie. Co najmniej od 1976 r. znajdowała się w samoistnym posiadaniu poprzedniego właściciela działki nr (...), a następnie w samoistnym

posiadaniu wnioskodawcy. Nieruchomość ta począwszy od lat siedemdziesiątych XX wieku była ogrodzona w sposób tożsamy do istniejącego. Wnioskodawca zaznaczył, że on i jego poprzednik prawny byli posiadaczami samoistnymi w/w działki w sposób nieprzerwany od 1976 r. tj. przez okres 46 lat. Nieruchomość objęta wnioskiem wraz z działką nr (...) i działką nr (...) stanowiła funkcjonalną ogrodzoną całość. Ani uczestniczka postępowania, ani też jej poprzednicy prawni nie interesowali się stanem faktycznym i prawnym tej działki oraz nie wzywali do wydania nieruchomości. Wnioskodawca wskazał, że przed Sądem Rejonowym w Olsztynie toczyło się między stronami postępowanie w sprawie o sygn. akt X Ns 194/19, w którym Sąd stwierdził zasiedzenie przez wnioskodawcę prawa własności działki o numerze (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Kurator uczestniczki A. K. w odpowiedzi na wniosek wniósł o jego oddalenie w całości. Z ostrożności procesowej, na wypadek uwzględnienia wniosku, wniósł o nieobciążanie uczestniczki kosztami postępowania. W uzasadnieniu podniósł, że sam fakt, iż uczestniczka postępowania nie była w ostatnich latach fizycznie obecna na nieruchomości nie oznacza, że nie czyniono ustaleń dotyczących władztwa nad przedmiotową nieruchomością. Zaznaczył, że dopiero analiza dokumentacji dotyczącej uiszczania opłat i podatków za w/w nieruchomość, doprowadzi do uzyskania odpowiedzi na pytanie, czy uczestniczka interesowała się swoją własnością w aspekcie formalnym, a także, czy wnioskodawca czynił jakiegokolwiek starania, aby na zewnątrz - wobec organów samorządowych – manifestować swoją własność. Brak starań w tym zakresie może prowadzić do wniosku, że J. M. (1) miał świadomość tego, że korzysta z nieruchomości wyłącznie jak użytkownik. Kurator wskazał, że działka objęta wnioskiem jest niezabudowana, znajduje się tuż przy linii brzegowej, a od działki nr (...), objętej postępowaniem w sprawie X Ns 194/19 oddzielona jest pasem drogowym znajdującym się na działce nr (...). Dodał, że we wniosku nie wskazano żadnych okoliczności faktycznych, ani też materiału dowodowego (poza zeznaniami żony wnioskodawcy), które wskazywałyby na posiadanie samoistne przedmiotowej działki przez wnioskodawcę. Postępowanie prowadzone pod sygn. akt X Ns 194/19 oraz dokumenty w nim zgromadzone pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem postępowanie to dotyczyło innej działki. W piśmie procesowym z dnia 29 listopada 2022 r. kurator uczestniczki wniósł o zwolnienie go z obowiązku pełnienia funkcji kuratora wskazując, że ustalił adres zamieszkania A. K..

Postanowieniem z dnia 9 marca 2023 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania J. S..

Postanowieniem z dnia 18 maja 2023 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w punkcie 1. wniosek oddalił, w punkcie 2. przyznał r.pr. P. J. wynagrodzenie za pełnienie obowiązków kuratora dla nieznannej z miejsca pobytu uczestniczki postępowania A. K. oraz zwrot wydatków w łącznej kwocie 944,00 złotych, którą nakazał wypłacić do kwoty 720,00 złotych z zaliczki zaksięgowanej pod pozycją 570010861859, a w pozostałym zakresie tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie i w punkcie 3. nakazał ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie kwotę 224,00 złotych tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: Wnioskodawca J. M. (1) był właścicielem działek gruntu o numerach (...)i (...) położonych w P. gmina S., dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr (...). Umową z dnia 15 września 1988 r. zawartą w formie aktu notarialnego A. F. i wnioskodawca J. M. (1) dokonali zamiany, polegającej na tym, że A. F. przeniosła na rzecz J. M. (1) prawo własności nieruchomości składającej się z działki o nr (...) o powierzchni 600 m⁽²⁾ oraz działki o nr (...) o powierzchni 700 m⁽²⁾, stanowiącej jedną działkę budowlaną, z posadowionym na niej domem letniskowym. Pomiędzy działkami nr (...) znajdowała się działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 100 m⁽²⁾, stanowiąca część nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr (...). Właścicielką tej działki była uczestniczka postępowania A. K. mieszkająca w Niemczech. Działka ta wspólnie z działkami wnioskodawcy była ogrodzona. Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2020 r. w sprawie o sygn. akt X Ns 194/19, Sąd Rejonowy w Olsztynie stwierdził, że wnioskodawca J. M. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 16 września 2018 r. własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr (...). Wnioskodawca J. M. (1) był również właścicielem działki nr (...) o powierzchni 100 m⁽²⁾, a według wypisu z rejestru gruntów – 96 m⁽²⁾, która to rozbieżność w powierzchni nieruchomości wynika z

położenia jej w obszarze zalewowym jeziora P., położonej w P. gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działkę tą J. M. (1) nabył wraz z działką nr (...) od Skarbu Państwa – Nadleśnictwa N. umową zamiany z dnia 5 września 2005 r. Łączna powierzchnia nieruchomości stanowiła 800 m⁽²⁾, nie była zabudowana, stanowiła las i posiadała dostęp do drogi publicznej.

Kolejno Sąd I instancji ustalił, że działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 90 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność uczestniczki postępowania A. K.. Uczestniczka nabyła w/w działkę w drodze dziedziczenia po swoim ojcu L. B. zmarłym dnia 9 maja 1946 r. i po swojej matce A. B. zmarłej dnia 20 listopada 1986 r. w S. w Niemczech. W dniu 11 stycznia 2006 r. złożyła w Sądzie Rejonowym w Olsztynie Wydziale VI Ksiąg Wieczystych wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej obejmującej m.in. działkę nr (...). Od 2009 r. naliczono podatek od w/w nieruchomości i wystawiano decyzje podatkowe dla uczestniczki A. K.. W dniu 20 maja 2021 r. J. M. (1) sprzedał J. S. nieruchomości, dla których sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgi wieczyste nr (...) (działka nr (...)). Działka o nr (...) znajduje się tuż przy linii brzegowej jeziora P., położona jest w obszarze zalewowym jeziora, a od ogrodzonych nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadził księgi wieczyste nr (...), a które do dnia 20 maja 2001 r. stanowiły własność J. M. (1) oddzielona jest drogą na działce nr (...) stanowiącej własność Gminy. Działka nr (...) sąsiaduje z działką nr (...), również położoną przy linii brzegowej jeziora. Na granicy działek nr (...) znajduje się drewniany pomost, który powstał jeszcze zanim J. M. (1) stał się właścicielem działki nr (...). W 2016 r. gdy Gmina wytyczała drogę przy jeziorze, działki nr (...) odgródzone zostały od drogi drewnianymi żerdziami, które po kilku latach uległy zniszczeniu. Działka nr (...), w tym drewniany pomost, były i są dostępne dla każdego. Nie są ogrodzone.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. Tenże Sąd powołał się na art. 172 § 1 k.c., zgodnie z którym posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Stosownie do § 2 cytowanego przepisu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Jak zauważył Sąd Rejonowy regulacja tej treści została wprowadzona w dniu 1 października 1990 r. i zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy-Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990, Nr 55, poz. 321) ma ona zastosowanie do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Art. 172 k.c. w brzmieniu sprzed 1 października 1990 r. przewidywał 10 letni termin zasiedzenia dla posiadaczy samoistnych w dobrej wierze i dwudziestoletni termin dla posiadaczy samoistnych w złej wierze. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli tj. przed dniem 1 października 1990 r. (vide: uchwała SN z dnia 10 stycznia 1991 r., III CZP 73/90, OSN 1991, nr 7, poz. 83; postanowienie SN z dnia 2 września 1993 r., II CRN 89/93, Lex nr 110583). Z kolei w myśl art. 176 § 1 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Kolejno Sąd I instancji odwołał się do definicji posiadania samoistnego zawartej w art. 336 k.c., który stanowi, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (*corpus*) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Z kolei art. 339 k.c. ustanawia domniemanie, że ten kto rzeczą włada jest posiadaczem samoistnym. Przepis ten jest źródłem domniemania wzruszalnego, którego rola polega na tym, że jego zastosowanie prowadzi do zwolnienia wnioskodawcy od konieczności prowadzenia dowodów na okoliczność samoistności posiadania. Zgodnie z normą art. 6 k.c. ciężar obalenia tego domniemania spoczywa na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, jeżeli sprzeciwia się on wnioskowi twierdząc, że wnioskodawca nie jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to może być obalone za pomocą wszelkich środków dowodowych, nie wyłączając domniemań faktycznych. Natomiast zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.

Zdaniem Sądu Rejonowego w rozpoznawanej sprawie nie została spełniona jedna z podstawowych przesłanek stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem to jest samoistności posiadania. Z dowodów zgromadzonych w sprawie, które Sąd uznał za wiarygodne, nie wynika, że wnioskodawca, czy też jego poprzednik prawny władali działką nr (...) jak właściciele. Z zeznań zarówno wnioskodawcy, jak i przesłuchanego w sprawie świadka wynika natomiast, że dostęp do przedmiotowej działki miał każdy. Inne osoby mogły w nieograniczonym stopniu korzystać z zejścia do jeziora na działce nr (...) i z posadowionego częściowo na niej pomostu. Nie wiadomo przy tym, kto przedmiotowy pomost na granicy działek nr (...) wybudował. Zeznania wnioskodawcy i świadka w tym zakresie są ze sobą sprzeczne. Jak zauważył tenże Sąd, z zeznań świadka E. M. (1) wynika, że działki przy jeziorze, w tym działka nr (...) zostały odgródzone od drogi gminnej drewnianymi żerdziami w 2016 r., w czym zdaniem tego Sądu można byłoby ewentualnie doszukiwać się zewnętrznego przejawu posiadania tej nieruchomości przez wnioskodawcę jak właścicieli. Jednakże, z zeznań świadka wynika również, że nawet wówczas dostęp do działek przy jeziorze miał każdy. Jak zauważył Sąd I instancji prowizoryczne ogrodzenie z żerdzi przetrwało zaledwie kilka lat i obecnie działka nr (...) nie jest oddzielona od drogi na działce nr (...). Sąd Rejonowy wskazał, że w toku oględzin przeprowadzonych z udziałem biegłego z zakresu geodezji, tenże Sąd stwierdził, że działka objęta wnioskiem to nieogrodzony grunt niewielkich rozmiarów położony w linii brzegowej jeziora P., oddzielony od nieruchomości zabudowanych, które do 20 maja 2001 r. stanowiły własność wnioskodawcy, drogą gminną na działce nr (...). Działka nr (...) nie stanowi i nie stanowiła nigdy jednej funkcjonalnej całości z zabudowanymi nieruchomościami wnioskodawcy. W tych okolicznościach, zdaniem tego Sądu nie sposób przyjąć, że działka nr (...) znajdowała się w samoistnym posiadaniu wnioskodawcy. W konsekwencji Sąd Rejonowy wniosek oddalił i nakazał ściągnąć od wnioskodawcy, jako od strony, której wniosek został oddalony, kwotę 224,00 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa (wynagrodzenie kuratora niepokryte z zaliczki wpłaconej przez wnioskodawcę).

Od postanowienia Sądu I instancji apelację wniósł wnioskodawca, zaskarżając postanowienie w całości, zarzucając:

I. obrazę przepisów prawa procesowego poprzez naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę materiału dowodowego polegającą na:

- pominięciu w ustaleniu stanu faktycznego części materiału dowodowego w postaci tych zeznań świadka E. M. (1) i wnioskodawcy wskazujących na samoistność posiadania wnioskodawcy od 1988 r., a uprzednio posiadania tej działki przez poprzednika, manifestowanie władztwa nad nieruchomością i upływu wymaganego prawem czasu i sprzeczne z tymi dowodami ustalenie, że działka nr (...) nie była w wyłącznym posiadaniu wnioskodawcy oraz jego poprzedników prawnych. Prawidłowa ocena zeznań świadka i wnioskodawcy powinna doprowadzić Sąd do wniosku, że od daty nabycia nieruchomości w 1988 r. wnioskodawca objął w posiadanie także działkę nr (...), z działki tej korzystał nieprzerwanie, bez udziału osób trzecich, trzymając tam łódzie, dbając o działkę poprzez koszenie, wycinanie trzciny ect.

- pominięciu przy ustaleniu samoistnego posiadania i korzystania od daty zakupu nieruchomości z działki (...), okoliczności na którą wskazywała świadek E. M., że wobec całkowitego zalesienia działki (...) /graniczącej bezpośrednio z działką (...)/ dostęp do jeziora, korzystanie z pomostu i składowanie sprzętu wodnego możliwe było wyłącznie dzięki samoistnemu posiadaniu działki nr (...). Powyższe powinno doprowadzić Sąd do wniosku, że już z powyższej okoliczności i właściwości terenu wynika, że działka ta musiała zostać zajęta przez wnioskodawcę celem korzystania z wybudowanego przez siebie pomostu, jeziora i składowania sprzętu wodnego.

- pominięciu przez Sąd informacji podanej w czasie oględzin spontanicznie przez biegłego M. S. (1) i ujawnionej w protokole z czynności /ostatni akapit k. 122 akt sprawy/, iż podczas czynności geodezyjnych sprzed ok. 10 lat ogrodzenie okalało całą działkę nr (...),

- dowolnym ustaleniu, że działka nr (...) była nieogrodzona podczas gdy fakt przeciwny - istnienia ogrodzenia działki wynika wprost z zeznań wnioskodawcy, a także oświadczeń składanych przez biegłego M. S. podczas wizji na nieruchomości,

2. art. 327¹ § 1 k.p.c. poprzez wadliwe uzasadnienie orzeczenia i brak pełnej rekonstrukcji stanu faktycznego oraz pominięcie istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych, a w konsekwencji ich błędną ocenę. Z treści uzasadnienia nie wynika, które z dowodów i w jakim zakresie ostatecznie zostały przez Sąd uznane za wiarygodne, a którym Sąd wiarygodności odmówił.

II. obrazę przepisów prawa materialnego :

1. art. 172 § 1 i § 2 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie skutkujące ustaleniem, że brak jest przesłanek do zasiedzenia nieruchomości wobec braku samoistności posiadania, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że wnioskodawca spełnił wszelkie przesłanki warunkujące nabycie własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, w tym był jej samoistnym posiadaczem przez wymagany w § 2 okres 30 lat.

2 art. 176 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i niedoliczenie do czasu posiadania wnioskodawcy okresu posiadania działki nr (...) przez jego poprzednika, podczas gdy z zeznań wnioskodawcy wynika, że poprzednik posiadał działkę (...) od daty objęcia w posiadanie całej nieruchomości i z datą nabycia całej nieruchomości w 1988 r. uzyskał posiadanie także działki nr (...) /vide przesłuchanie J. M. „Działkę (...) objąłem w posiadanie jak kupiłem działkę z domem. Z działki (...) korzystałem od samego początku. Cała posiadłość była kupiona we wrześniu 1988 r. i cały czas to było z tego korzystane. Nikt nigdy nie zgłaszał pretensji do tego terenu, ja myślałem, że to wszystko jest moje. Ja sądziłem, że wszystko jest moją własnością. Poprzedni właściciel korzystał tak samo z tych wszystkich działek. ”

3. art. 339 k.c. poprzez jego niezastosowanie i wobec tego niezasadne stwierdzenie, że wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym, podczas gdy posiadanie samoistne wynika z władania nieruchomością z wyłączeniem innych osób, dbania o nieruchomość, wykorzystywania jej wyłącznie dla siebie, co zostało potwierdzone zeznaniami świadka oraz wnioskodawcy. Wobec istnienia domniemania posiadania samoistnego i ciągłości posiadania, to na uczestniczkę ciążył obowiązek ewentualnego obalenia tego domniemania (art. 6 k.c.), co w niniejszej sprawie nie nastąpiło.

III. Jednocześnie, wypełniając dyspozycję art. 368 § 1¹ k.p.c. wnioskodawca wskazał, że w jego ocenie Sąd I instancji ustalił niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy, że wnioskodawca i jego poprzednik prawny nie spełnili przesłanek zasiedzenia nieruchomości gdyż nie posiadali nieruchomości samoistnie przez okres lat 30, i nie ustalił samodzielnego, tj. bez uzgodnień z uczestniczką podejmowania przez wnioskodawcę wszelkich decyzji dotyczących nieruchomości i wyłącznego gospodarowania przez wnioskodawcę na tej nieruchomości, wykonywania przez wnioskodawcę na nieruchomości, dla siebie oraz bez uzgodnień z uczestniczką, prac i inwestycji w postaci m.in wykonania ogrodzenia drewnianymi żerdziami jak również wybudowania pomostu, wyłącznie na swój koszt i bez domagania się zwrotu tych kosztów w jakimkolwiek zakresie od uczestniczki, postrzegania wnioskodawcy przez otoczenie, jako wyłącznego właściciela nieruchomości.

Wnioskodawca wniósł o :

I. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie, że wnioskodawca J. M. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 16 września 2006r. własność nieruchomości położonej w P., gmina S., powiat (...), województwo (...), działkę gruntu oznaczoną numerem (...), o powierzchni 90 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr OL (...) oraz zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, przed sądem I instancji,

II. zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

ewentualnie:

III. uchylene postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie X Wydziału Cywilnego z dnia 18 maja 2023 r. sygn. akt: X Ns 350/22 w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji i zasądzenie od uczestniczki

na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Kontrola instancyjna doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, że zaskarżone postanowienie jest prawidłowe, a podniesione w apelacji zarzuty są bezzasadne. Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego za wyjątkiem omyłkowego wskazania, że wnioskodawca był właścicielem działek położonych w pobliżu działki o nr (...) do 20 maja 2001 r., podczas gdy wnioskodawca zbył swoje działki mocą warunkowej umowy sprzedaży zawartej w dniu 20 maja 2021 r., a umowa przenosząca własność została zawarta w dniu 5 lipca 2021 r. Natomiast Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własną przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia ocenę prawną.

Na wstępie wskazać należy, że spór w niniejszej sprawie sprowadza się do oceny czy posiadanie spornego gruntu przez wnioskodawcę miało charakter posiadania samoistnego, a jeśli tak, to czy wnioskodawca posiadał tenże grunt przez wymagany ustawą czas. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji, że w niniejszej sprawie wnioskodawca nie wykazał ażeby posiadał objętą wnioskiem działkę nr (...) w sposób samoistny.

Wprawdzie zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym, niemniej jednak zdaniem Sądu Okręgowego całokształt okoliczności faktycznych sprawy wskazuje na to, że posiadanie spornego gruntu przez wnioskodawcę nie miało cech posiadania samoistnego, bowiem nie było to posiadanie wyłączone, ponieważ mimo nikłego zainteresowania osób trzecich przedmiotową działką, nie ulega wątpliwości, że rzeczona działka była dostępna w zasadzie dla nieograniczonego kręgu osób, a wnioskodawca w żaden sposób temu nie przeciwdziałał, nie przeszkadzało mu to. Jak zeznał przesłuchany w charakterze strony wnioskodawca: „Było takie przejście do jeziora, każdy kto chciał korzystać z dostępu do jeziora mógł korzystać. Praktycznie korzystaliśmy z tego tylko my, bo tam nie było ruchu (...) Inne osoby mogły wejść na ten pomost i z niego korzystać. Ale zaznaczam, że to jest pustkowie, czasami ktoś tam tylko przechodził”. (protokół rozprawy w dniu 9 marca 2023 r., k. 82 verte).

Poza tym wnioskodawca nie wykazał ażeby podejmował czynności faktyczne wskazujące na posiadanie gruntu jak właściciel. Wprawdzie wnioskodawca twierdził, że wybudował na działce pomost, jednak świadek E. M. (1) zeznała, że pomost istniał już w momencie kiedy wnioskodawca nabył działkę. Jednocześnie świadek twierdziła, że pomost był naprawiany przez wnioskodawcę i jego bliskich, jednak nie wskazała kiedy takie prace były prowadzone oraz jaki był ich zakres. Świadek zeznała jedynie, że: „Wymienialiśmy deski, słupki”. (protokół rozprawy w dniu 9 marca 2023 r., k. 82 verte). W oparciu o tak enigmatyczne stwierdzenie trudno ocenić czy były to prace drobne czy może miały większy zakres. Natomiast okoliczności, że na działce wnioskodawca pozostawiał łódki, czy że wykaszal ten teren nie świadczą jeszcze o samoistnym posiadaniu działki przez wnioskodawcę. Jednocześnie wnioskodawca przyznał, że nie uiszczał należnego podatku od nieruchomości. Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy za ewentualny przejaw samoistnego posiadania nieruchomości możnaby uznać ogrodzenie działki, jednak jak wynika z zeznań świadka E. M. (1) działka została ogrodzona dopiero w 2016 r. co oznacza, że nie upłynął jeszcze 30 letni termin zasiedzenia. Co więcej, świadek zeznała, że mimo ogrodzenia działka (...) była dostępna dla każdego. W świetle zeznań świadka E. M. (1) nie ma zatem większego znaczenia, że biegły M. S. (1), który nie był w niniejszej sprawie przesłuchiwany w charakterze świadka wskazał, że około 10 lat temu działka była ogrodzona.

Jednocześnie nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie wnioskodawca był posiadaczem w złej wierze, a samo gołosłowne stwierdzenie, że myślał, że grunty które nabył obejmują również przedmiotową działkę jest niewiarygodne i świadczy co najwyżej o tym, że wnioskodawca nie dochował aktów należytej staranności celem ustalenia granic nabywanych działek. Zresztą świadek E. M. (1) stwierdziła: „Wiedzieliśmy, że ta działka jest kogoś innego”. (protokół rozprawy w dniu 9 marca 2023 r., k. 82 verte).

W doktrynie wskazuje się, że posiadacz samoistny powinien wykonywać wszystkie czynności względem rzeczy jakby był właścicielem. Może więc, zgodnie z art. 140 k.c., z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Posiadanie samoistne zachodzi więc nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że przysługuje mu prawo własności, ale także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale posiada rzecz i włada nią tak, jakby był jej właścicielem. Nie pozbawi posiadania przymiotów samoistności okoliczność, w której posiadacz samoistny zwróci się do osoby właściciela (lub którą uważa za właściciela) z ofertą nabycia własności nieruchomości w drodze umowy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98). Za trafne uznaje się również stanowisko Sądu Najwyższego, że dla istoty posiadania jako przesłanki zasiedzenia jest niezbędne, by wykonywane władztwo odpowiadało treści prawa, które posiadacz nabędzie przez zasiedzenie (np. własność czy użytkowanie wieczyste). (zob. post. Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 354/13). Dlatego do czasu posiadania zmierzającego do zasiedzenia prawa własności nie można doliczyć posiadania jak użytkownik wieczysty. Konieczne jest przy tym wykonywanie takich czynności faktycznych, które wskazują na samodzielny niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Konieczne jest również, by posiadanie, które ma doprowadzić do zasiedzenia, było jawne. Władać bowiem jak właściciel można jedynie przez podejmowanie czynności widocznych dla otoczenia. Istotny jest zakres wykonywania takich czynności. Jeżeli bowiem będą one ograniczone tylko do jakiejś części nieruchomości, to zasiedzieć będzie można własność tylko tej części, w stosunku do której posiadacz wykonuje czynności jak właściciel, a nie całą nieruchomość (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352. Wyd. 3, Warszawa 2021, komentarz do art. 172 k.c.).

Zarówno w doktrynie jak i w orzecnictwie wskazuje się, że elementami posiadania samoistnego są: corpus (czyli fizyczne władanie rzeczą) i animus (czyli wola władania rzeczą dla siebie jak właściciel). Nie ulega zatem wątpliwości, że każdy z tych elementów, aby można było stwierdzić, że wystąpił, musi zostać w dostrzegalny dla otoczenia sposób uzewnętrzniiony. Przyjmuje się bowiem, że jeżeli właściciel nie zauważa lub nie chce widzieć przejawów posiadania samoistnego posiadacza, musi ponieść tego negatywne konsekwencje, w tym nawet utracić własność rzeczy. Przed sądem bada się zatem zewnętrzne przejawy takiego stanu (zob. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91). Oznacza to, że podstawowe znaczenie ma, w jaki sposób posiadacz manifestuje animi rem sibi habendi. W postanowieniu z dnia 11 sierpnia 2016 r. (I CSK 504/15) Sąd Najwyższy zauważył, że posiadanie cudzej rzeczy, aby mogło być uznane za samoistne, a więc wywołujące skutek prawny zasiedzenia, nie może ograniczać się do wewnętrznego przekonania posiadacza, lecz musi być dostrzegalnym z zewnątrz jego postępowaniem z rzeczą jak właściciel. Do takich zewnętrznych przejawów zalicza się m. in. opłacanie podatków i innych opłat, rozporządzanie nieruchomością (np. przekazanie nieruchomości w różne formy posiadania zależnego np. najem, dzierżawa), samodzielne dokonywanie czynności zwykłego zarządu i przekraczających taki zarząd (np. zabudowanie lub zagospodarowanie nieruchomości w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie nie pogorszone, w szczególności dokonywanie remontów, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków), ochronę posiadania przed innymi (w szczególności przed prawowitym właścicielem) oraz występowanie jako właściciel w stosunku do organów i instytucji. Jednocześnie do okoliczności wykluczających możliwość uznania posiadania za samoistne zalicza się wykazanie faktu władztwa nad rzeczą mającego charakter zależnego, tj. władztwa pochodzące od właściciela i wykonywane za jego zgodą (por. M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2023).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt przedmiotowej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje na to, że wnioskodawca nie posiadał przedmiotowej działki z wyłączeniem innych osób, w żaden sposób nie zmanifestował woli posiadania jej na wyłączność, nie manifestował posiadania działki jak właściciel ani w stosunku do osób trzecich ani w stosunku do przedstawicieli władzy publicznej. Tym bardziej brak było podstaw ku temu aby do czasu posiadania wnioskodawcy doliczyć czas posiadania jego poprzednika, co do którego również brak przesłanek dla stwierdzenia, że był samoistnym posiadaczem działki nr (...). W tej sytuacji zdaniem Sądu Okręgowego brak podstaw do stwierdzenia zasiedzenia spornej działki zgodnie z wnioskiem.

W związku z powyższym, w punkcie I. postanowienia, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy w całości apelację oddalił jako bezzasadną.

W punkcie II. postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

SSO Beata Grzybek