

Sygn. akt II Ca 683/13

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Baran
Sędziowie:	SO Katarzyna Biernat-Jarek SR del. Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)
Protokolant:	sekretarz sądowy Sebastian Kurdziel

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku Przedsiębiorstwa (...)
z o. o. w O.

przy uczestnictwie J. K. i Skarbu Państwa - Starosty (...)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Olkuszu

z dnia 29 października 2012 r., sygnatura akt I Ns 10/12

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I nadając mu brzmienie:

„I. stwierdzić, że Skarb Państwa nabył w drodze zasiedzenia z dniem 9 maja 1987 roku własność nieruchomości położonej w W. gmina O. składającej się z działki numer (...) o powierzchni 0,0038 ha, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą numer (...);”;

2. zasądzić od uczestniczki J. K. na rzecz wnioskodawcy kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

3. zasądzić od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olkuszu na rzecz adwokata L. H. kwotę 184,50 zł (sto osiemdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestniczce J. K. z urzędu w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24 stycznia 2014 r.

Postanowieniem z dnia 29 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Olkuszu oddalił wniosek Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w O. o zasiedzenie nieruchomości położonej w W. składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,0038 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Olkuszu (pkt I) oraz zasądził od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Olkuszu na rzecz adwokata L. H. kwotę 300 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej uczestniczce z urzędu (pkt II).

Sąd rejonowy oparł się na następującym stanie faktycznym.

Będąc przedmiotem postępowania nieruchomość składająca się z działki nr (...) o powierzchni 0,0038 ha położona jest w W., gmina O.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Olkuszu prowadzi księgę wieczystą nr (...). W latach 1966-1967 na tej działce Powiatowe Przedsiębiorstwo (...) w O. wybudowało ujęcie wody, ogrodzone ogrodzeniem metalowym na podmurówce. Wówczas tą działką władała S. M., babka uczestniczki J. K.. W zamian za możliwość stworzenia na tej działce ujęcia wody wnioskodawca pozwolił S. M. czerpać za darmo wodę z tego ujęcia. Po S. M. przedmiotową działkę przejęła we władanie jej córka I. K., matka uczestniczki, która także czerpała za darmo wodę z tego ujęcia. Z ujęcia tego czerpał bezpłatnie wodę także krewny I. F.N.. I. K. pobierała za darmo wodę z tego ujęcia do 1988 r., kiedy to doprowadziła wodę bezpośrednio do swojego domu. W 2000 r., po śmierci matki, działkę odziedziczyła uczestniczka J. K., która płaci na bieżąco podatek od tej nieruchomości i w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego w Olkuszu o stwierdzeniu nabycia spadku wpisana do księgi wieczystej jako jej właścicielka. W rejestrze gruntów jako właścicielka wpisana jest także J. K.. Począwszy od dnia 9 maja 1967 r. różne organy wydawały na rzecz wnioskodawcy, a wcześniej jego poprzedników, decyzje o pozwoleniu na pobór wody z ujęcia w W. i jego eksploatację. Starosta (...) decyzją z dnia 30 grudnia 2005 r. nr (...) udzielił wnioskodawcy pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody do roku 2015 z utworów jurajskich ujęciem (...) źródeł w miejscowości W.. Obecnie działka ta jest ogrodzona ogrodzeniem metalowym na podmurówce postawionym przez to przedsiębiorstwo, na którym od strony wschodniej powieszono są niebieskie tablice z białymi napisami o treści (...) i ostrzeżenie o terenie objętym ochroną. Wewnątrz ogrodzenia, na nieruchomości, przy jej północno - wschodnim narożniku, znajduje się obiekt wybetonowany, który stanowi zbiornik wodny. W ogrodzeniu, od strony wschodniej, znajduje się brama zamykana na kłódkę, a wzdłuż południowej granicy działki znajdują się cztery studnie wodne, murowane, na których posadowione są niebieskie stalowe słupki stanowiące odpowietrzniki. Prace porządkowe w postaci koszenia trawy na tej działce wykonują pracownicy wnioskodawcy. Wujek uczestniczki - F. N. kierował do wnioskodawcy szereg pism, w tym dotyczących przedmiotowej działki. J. K. w piśmie z dnia 26 kwietnia 2011 r. podniosła, że to ona jest właścicielką działki, która w 1966 r. została wdzierżawiona przez ówczesny Zarząd (...) w O. w zamian za bezpłatne dostarczanie wody na użytek i potrzeby własne gospodarstwa rolnego jej dziadków. Uczestniczka podała wówczas, iż umowa dzierżawy została jednostronnie zerwana przez wnioskodawcę poprzez zaprzestanie dostarczania bezpłatnej wody na użytek gospodarstwa rolnego F. N.. Wniosła też o usunięcie ogrodzenia z działki lub o jej wykupienie. W swojej korespondencji do F. N. lub do uczestniczki wnioskodawca pisał, że z wypisu z rejestru gruntów z 2 kwietnia 1998 r. wynika, że właścicielem działki jest I. K.. Wnioskodawca pisał też do uczestniczki, że jest zainteresowany uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości i zapowiadał przystąpienie do rozmów z nią na temat jej wykupu. Powiatowe Przedsiębiorstwo (...) w O. powstało w 1955 r.. W dniu 1 sierpnia 1991 r. Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w K. przekształciło się w mniejsze jednostki i m.in. na jego bazie powstało (...) Przedsiębiorstwo (...) w O., które w dniu 27 czerwca 1997 r. przekształcone zostało w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością wnioskodawcy.

Sąd rejonowy, wskazując na brzmienie art. 172 kc oraz art. 336, 337 i 338 kc, zważył, że wnioskodawca nie udowodnił jakoby on, bądź jego poprzednicy prawni byli w samoistnym posiadaniu przedmiotowej nieruchomości przez okres 30 lat. W ocenie tego sądu posiadaczem samoistnym działki jest uczestniczka, a poprzednio były nimi jej matka i babka. Przedsiębiorstwo zdawało sobie sprawę, iż te osoby były/są właścicielami działki, o czym świadczy korespondencja między nim, a uczestniczką i F. N.. Uczestniczka widnieje w księdze wieczystej i rejestrze gruntów jako właścicielka przedmiotowej działki, płaci za ten grunt podatek od nieruchomości i zachowuje się jak właścicielka tej działki, a wnioskodawca jest przedsiębiorstwem realizującym w ramach swojej działalności przede wszystkim zadanie zaopatrzenia mieszkańców w wodę, będąc w jedynej zależnym posiadaniu tego gruntu. W ocenie sądu rejonowego między poprzednikami wnioskodawcy a wstępnymi uczestniczki doszło do zawarcia ustnej umowy

dzierżawy, w ramach której babka uczestniczki, jako czynsz dzierżawny, otrzymywała bezpłatną wodę, w zamian za co przedsiębiorstwo mogło tam usytuować urządzenia do poboru wody. Przedłożone przez wnioskodawcę decyzje o pozwoleniu wodnoprawnym nie odnoszą się konkretnie do przedmiotowej działki, lecz w ogólności zezwalają na pobór wody z ujęcia w W. i jego eksploatację. Bezsprzeczne jest także w ocenie sądu okoliczność, iż usytuowane przez siebie na tym gruncie urządzenia, wnioskodawca traktuje jako swoją własność. W ocenie sądu I instancji dokumenty w postaci protokołu zdawczo-odbiorczego, kartoteki i decyzji o pozwoleniu wodnoprawnym nie potwierdzają okoliczności, iż przedsiębiorstwo traktowało siebie jako władającego tą działką jak właściciel. W kontekście wszystkich dowodów nieprzekonujące o samoistnym posiadaniu wnioskodawcy były w ocenie sądu zeznania pracowników wnioskodawcy o przeprowadzaniu przez niego prac porządkowych na tej działce.

O kosztach postępowania sąd rejonowy orzekł w oparciu o § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Apelację od tego orzeczenia wniósł wnioskodawca, zaskarżając orzeczenie w całości i wnosząc o jego zmianę w całości poprzez uwzględnienie wniosku, z tą różnicą by stwierdzić nabycie własności na rzecz Skarbu Państwa oraz o zasądzenie od uczestniczki kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Apelujący zarzucił orzeczeniu:

1. naruszenie prawa materialnego, a to art. 172 § 1 i 2 kc w zw. z art. 336 kc poprzez:

- przyjęcie, że wnioskodawca nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości, co miało istotny wpływ na wynik postępowania. Wskazał, że od 1967 r. nieprzerwanie korzysta z nieruchomości jak właściciel, prowadząc tam działalność gospodarczą przy czym nikt nie kwestionował jego władztwa właścicielskiego, ani czynności z niego wynikających. Teren ten jest w ciągłym utrzymaniu wnioskodawcy, tylko on ma do niego dostęp. Powołując się na treść pism F. N. podał, że nie było jasne kto jest właścicielem przedmiotowej działki, co spowodowało w rodzinie uczestniczki przekonanie o istnieniu prawa poboru wody i ustnej umowy dzierżawy;

- błędną wykładnię pojęcia samoistnego posiadania, polegającą na przyjęciu, że skoro wnioskodawca zdawał sobie sprawę, że ktoś inny był właścicielem działki nr (...) i deklarował przystąpienie do rozmów z uczestniczką na temat wykupu, to wykluczone jest jego samoistne posiadanie tej nieruchomości. Powołując się na stosowne orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazał, że wystąpienie przez samoistnego posiadacza w złej wierze z ofertą nabycia nieruchomości nie pozbawia go samoistności posiadania;

2. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez:

- zakwestionowanie przeprowadzenia przez wnioskodawcę prac porządkowych na działce (...) pomimo naoczności tego ustalenia i potwierdzenia tego przez sąd w protokole oględzin, gdzie wskazano na fakt skoszenia trawy na działce stanowiącej teren ogrodzony z bramą zamykaną na kłódkę przez pracowników wnioskodawcy, jak też pomimo zeznań świadków J. Ś. i Z. G. - pracowników wnioskodawcy wykonujących osobiście szereg prac porządkowych na tej działce. W ocenie skarżącego sąd rejonowy niezasadnie odmówił wiarygodności wskazanym świadkom;

- uznanie, że doszło do zawarcia ustnej umowy dzierżawy pomiędzy poprzednikami prawnymi stron, na mocy której była dostarczana „bezpłatna woda”, jako czynsz dzierżawny w zamian za usytuowanie bliżej nieokreślonego przez sąd „urządzenia do poboru wody” - w sytuacji pominięcia treści dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy świadczących o bezprawnym korzystaniu z wody przez F. N. oraz potwierdzających odcięcie mu dostawy bezprawnie pobieranej wody w 2007 r.;

3. naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i nieuwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie. Zarzucił, że

dokonując swoich ustaleń, sąd rejonowy nie uwzględnił wskazanych w apelacji dokumentów, oparł się na zeznaniach 3 świadków – członków rodziny uczestniczki, którzy od kilkudziesięciu lat nie mieszkają w W., a także pominął zeznania F. N., świadczące o tym, że faktyczne władztwo na działce ma wnioskodawca oraz zeznania T. J., co do możliwości korzystania z hydrantu.

Wezwany do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Skarb Państwa poparł wniosek i apelację w całości, wnosząc jednocześnie, w piśmie z dnia 7 stycznia 2014 r. o stwierdzenie nabycia własności tej nieruchomości na jego rzecz.

Uczestniczka J. K. wniosła o oddalenie apelacji w całości, nie zgadzając się także ze stanowiskiem i żądaniem Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Na uwzględnienie zasługiwały zarówno zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego, jak i niewłaściwych ustaleń faktycznych dokonanych przez sąd rejonowy.

Odnosząc się na wstępie do zarzutu naruszenia art. 233 kpc, to w pierwszej kolejności wskazać należy na to, że uzasadnienie sądu I instancji w ogóle pozbawione jest osobnej części, w której sąd dokonałby oceny zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności wskazał przyczyny, dla których części dowodów odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, do wskazania czego sąd był zobligowany z mocy art. 328 § 2 kpc. Chodzi tutaj w szczególności o zeznania świadków J. Ś. i Z. G., którzy zeznali na temat czynności porządkowych wykonywanych na działce przez wnioskodawcę, które to fakty znalazły zresztą nie tylko potwierdzenie w czasie czynności oględzin sądu, ale nawet wyraz w stosownym protokole. Doprawdy nieznana jest przyczyna, dla której świadkom tym odmówiono wiary, skoro nawet sąd dokonując takiej oceny, ustalił, że działka jest ogrodzona i poza wnioskodawcą (osobami przez niego przysłanymi) nikt nie ma na nią wstępu. Taka ocena pozostaje w oczywistej sprzeczności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a przez to nie może się ostać. Sąd okręgowy nie odbiera sądowi I instancji prawa do swobodnej oceny dowodów, ale pamiętać trzeba, że po pierwsze ocena ta musi mieścić się w ramach wyznaczonych przez logikę i doświadczenie życiowe, a po drugie, że ocena ta musi być w ogóle dokonana. Oba te warunki zostały przez sąd rejonowy naruszone, gdyż oparcie się na dowodach wskazanych przez sąd nie znajduje oparcia we wskazanych wyżej zasadach warunkujących uznanie, że sąd dokonał ustawowo uprawnionej swobodnej oceny, a do tego nie podał sąd, dlaczego część dowodów uznał za wiarygodne, a część nie. Odnosząc się do omawianej oceny dowodów pamiętać trzeba, że sąd odwoławczy orzeka w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym ponownej oceny zgromadzonych w postępowaniu przed sądami obu instancji dowodów. Jako sąd merytoryczny może nadto czynić ustalenia i to odmienne od ustaleń sądu pierwszej instancji, bazując na tym samym materiale dowodowym (wyrok SA w Szczecinie, III AUa 756/12, niepubl.). Mało tego, sąd drugiej instancji może nawet zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji bez konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia. Taka ocena nie oznacza przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów (wyrok SN z 4.10.2007 r., V CSK 221/07, niepubl.). Dokonanie w drugiej instancji odmiennych ustaleń bez przeprowadzenia dowodów z zeznań świadków czy też przesłuchania stron dopuszczalne jest tym bardziej wówczas, gdy ocena sądu pierwszej instancji była oczywiście błędna (wyrok SA w Białymstoku, I ACa 885/12, niepubl.), z czym w ocenie sądu odwoławczego, mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie. Niewłaściwa ocena dowodów nie sprowadzała się jednak tylko do nielogicznego i zaprzeczającego w sposób jawny ustaleniom dokonanyemu przez sąd I instancji odmówienia wiary pracownikom wnioskodawcy w zakresie jego aktów władztwa na nieruchomości, ale też w bezkrytycznym i stanowczo zbyt łatwym obaleniu domniemania wynikającego z art. 339 kc, które przemawiało na korzyść wnioskodawcy. To ostatnie jest o tyle zastanawiające, że zasadniczą część istotnych ustaleń sąd poczynił zupełnie prawidłowo wskazując w szczególności na niezakłócone posiadanie wnioskodawcy trwające od przełomu lat 1966-1967, a przejawiające się w ogrodzeniu nieruchomości, zamknięciu jej na klucz, zakazie wstępu na nią osób spoza uprawnionych przez wnioskodawcę, pobudowaniu na niej urządzeń i permanentnej ich eksploatacji i konserwacji.

Nie licząc niezrozumiałej kwestii oceny prac konserwacyjnych i porządkowych na działce i podmiotu je wykonującego, o czym wyżej wspomniano, tylko jeszcze w jednym miejscu sąd okręgowy poczynił własne, odmienne od tych sądu rejonowego, ustalenia. Chodzi o zaprzeczenie przez sąd odwoławczy istnienia umowy dzierżawy działki, jaka miała być zawarta ok. 1967 r. pomiędzy poprzednikiem wnioskodawcy a babką uczestniczki. Okoliczność ta miała i ma kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż bezpośrednio rzutuje na ocenę charakteru posiadania wnioskodawcy i jego ocenę, jako samoistnego bądź zależnego. W ocenie sądu rejonowego do zawarcia takiej umowy doszło, a świadczyć o tym mają zeznania uczestniczki oraz świadków F. N., T. J. i M. M. oraz korespondencja prowadzona przez uczestniczkę i F. N. z wnioskodawcą. Z dowodów tych ma wynikać po pierwsze, że wnioskodawca wcale nie czuł się posiadaczem samoistnym, ponieważ wyraźnie za właściciela gruntu uważał uczestniczkę, od której nawet chciał nieruchomości odkupić, po drugie zaś S. M. w zamian za wydzierżawienie nieruchomości poprzednikowi wnioskodawcy otrzymała, jako formę czynszu dzierżawnego, prawo bezpłatnego poboru wody z eksploatowanego przez przedsiębiorstwo źródła.

Jak już wspomniano, sąd rejonowy nie dokonał szczegółowej oceny zebranych w sprawie materiałów, ale skoro na tych dowodach się oparł, to z pewnością uznał je za wiarygodne. Wiarygodność taka nie może jednak być zbyt mocna, kiedy nie wytrzymuje konfrontacji z realiami życia i zasadami logiki oraz normami prawa materialnego.

Omawiając te kwestie wyjść jednak należało od tego, czego sąd rejonowy zaniechał, a mianowicie obligatoryjnego związania sądu przepisem art. 339 kc, zgodnie z którym domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. W przepisie tym ustawodawca zawarł domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Zatem w świetle tak sformułowanego domniemania dla ustalenia posiadania samoistnego wystarczy (jako przesłanka domniemania) dowód faktycznego władania rzeczą (corpus). Nie trzeba zaś dowodzić elementu władania rzeczą dla siebie jak właściciel (animus rem sibi habendi cum animo domini). Do zastosowania tego domniemania, do czego sąd rejonowy był zobligowany, wystarczy, że osoba, która powołuje się na swoje posiadanie udowodni sam tylko fakt władania rzeczą. W sprawie poza sporem było, że najpóźniej od 9 maja 1967 r. nieruchomości była w wyłącznym posiadaniu wnioskodawcy i jego poprzedników, przez których została ogrodzona i zamknięta, wyłączona stosownymi zakazami i ostrzeżeniami spod użytku kogokolwiek innego, zabudowana koniecznymi do poboru wody urządzeniami, eksploatowana przez pobór wody, a także na bieżąco porządkowana. Nawet uczestniczka i przychylni jej świadkowie tego faktycznego władztwa wnioskodawcy nad rzeczą nie przeczyli. Już więc z tego tylko faktu (nie były to zresztą tylko okoliczności bezsporne w rozumieniu art. 229 i 230 kpc, ale poparte właściwie zgodnymi zeznaniami świadków i to nie tylko tych zaproponowanych przez wnioskodawcę) należało przyjąć, że wnioskodawca był/jest samoistnym posiadaczem tej nieruchomości.

Zawarte w normie art. 339 kc domniemanie prawne ma oczywiście charakter usuwalny. Można je obalić dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie. Co istotne jednak, ciężar dowodu przeciwnego obarcza stronę, która z obalenia domniemania wywodzi skutki prawne. Ciężar więc dowodu mającego obalić to domniemanie spoczywał na wnioskodawczyni. Jak już wspomniano domniemanie to zostało obalone w ocenie sądu rejonowego przez treść korespondencji prowadzonej pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczką i jej wujkiem oraz przez wynikające z tej korespondencji i zeznań niektórych osób twierdzenia, że działka została oddana poprzednikowi wnioskodawcy jedynie w dzierżawę, za którą jej prawdziwi właściciele i prawdziwi posiadacze samoistni otrzymywali ekwiwalent w postaci darmowej wody. W ocenie sądu okręgowego taka ocena tych dowodów nie była usprawiedliwiona.

Jeśli chodzi o korespondencję, to jej ocena jest błędna z trzech zasadniczych powodów. Powód pierwszy jest taki, że w żadnym z pism wnioskodawca nie potwierdził, nawet w sposób pośredni czy tylko dorozumiany, istnienia wskazywanej przez uczestniczkę umowy dzierżawy. Pomimo tego, że w niektórych pismach do wnioskodawcy sugerowano jej istnienie, to w żadnym z nich tezy te nie znalazły najmniejszego nawet potwierdzenia, czy chociażby tylko niepewności wnioskodawcy, co do jej istnienia. Powód drugi jest taki, że wszystkie te pisma pozostają bez najmniejszego znaczenia dla sprawy z tej prostej przyczyny, że pochodzą z okresu następującego wiele lat po dacie ewentualnego nabycia nieruchomości przez zasiedzenie. Wszelkie zatem twierdzenia posiadacza wypowiedziane już po upływie terminu zasiedzenia dla oceny przesłanek zasiedzenia są irrelevantne. Powód trzeci wreszcie jest taki, że treść tych pism w

żaden sposób nie może niweczyć samoistności posiadania, bo w żadnym z tych pism wnioskodawca nie sugeruje nawet swojej zależnej od formalnego właściciela pozycji. Nawet jeżeli wnioskodawca przyznaje w piśmie, że wie, kto posiada formalny tytuł prawny do nieruchomości i jest gotów podjąć z nim rozmowy mające na celu zmianę tego stanu prawnego (wykup od niego działki), to w najmniejszym stopniu tak ujawniona wiedza nie może być oceniana z punktu widzenia samoistności posiadania, a rzutować może jedynie na ocenę dobrej/złej wiary posiadacza. Wydaje się nie budzić żadnych kontrowersji interpretacyjnych, że świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy ma wpływ jedynie na kwalifikowanie w zakresie istnienia dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego (post. SN z 13.05.2009 r., IV CSK 20/09, niepubl.). Wielokrotnie Sąd Najwyższy podkreślał, że samoistny posiadacz nieruchomości, znajdujący się na drodze do jej zasiedzenia, nie traci cech takiego posiadacza przez to, że zwraca się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, ponieważ takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania nią w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, iż posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary (Post. SN z 14.10.2011 r., III CSK 251/10, niepubl.). Konkludując stwierdzić należy z całą stanowczością, że samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (Post. SN z 28.04.1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999/11/198). Na koniec należy jeszcze zauważyć, że wszystkie te orzeczenia odnoszą się do sytuacji, w której jeszcze nie upłynął termin zasiedzenia, a pomimo to wskazują, że takie, jak w nich opisane zachowanie posiadacza, wcale nie wyklucza jego zasiedzenia, tym bardziej więc nie może go wykluczać takie zachowanie posiadacza, który już właściwie jest właścicielem, bo stosowne oferty kieruje już po upływie terminu zasiedzenia, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie.

Na omawianą korespondencję można też jednak spojrzeć krytycznie z punktu widzenia analizy samej jej treści. Oczywiście w większości pism uczestniczki lub F. N. jest mowa o rzekomej dzierżawie, ale nie we wszystkich. Dla przykładu w piśmie wujka uczestniczki z 4 września 2006 r. pisze on nie o dzierżawie, ale o „bezprawnym zabranii” działki. Zabór jest oczywiście czymś rodzajowo innymi niż dzierżawa. Co istotne, jest to najwcześniej datowane pismo F. N. i uczestniczki, jakie zalega w aktach i w którym jest mowa w ogóle o jakimś zaborze czy umowie. Nie można zatem bezkrytycznie przyjmować istnienia dzierżawy na podstawie tych pismo, skoro koncepcja dzierżawy mogła po prostu zrodzić się już później. F. N., który ewidentnie jest osobą najbardziej w sporze o działkę aktywną, także w swych zeznaniach sugerować się zdaje istnienie nie dzierżawy, ale jednak ostatecznego zabrania działki, a wyraża to w słowach mówiących o jej „wywłaszczeniu”. Oczywiście można mówić, że są to tylko niuanse terminologiczne, a do tego wyrażający te słowa nie są osobami prawnie kształconymi, ale po pierwsze sąd rejonowy ignorując te niuanse uznał, że dowody te są na tyle jednoznaczne i kategoryczne, że prowadzą do skutecznego obalenia domniemania z art. 339 kc, a po drugie nawet osoba nie mająca wykształcenia prawniczego i to nawet funkcjonująca w warunkach wiejskich doskonale rozumie pojęcia dzierżawy, czy wywłaszczenia.

Odnosząc się natomiast do drugiej kategorii dowodów, na których oparł się sąd rejonowy na poparcie tezy o jedynie zależnym posiadaniu wnioskodawcy, a to zeznań uczestniczki i jej świadków, to w ocenie sądu odwoławczego dokonana została ona w oderwaniu od zasad oceny, którym takie dowody powinny być poddane, ze szczególnym uwzględnieniem braku wszechstronnego rozważenia całości materiałów sprawy. W ocenie sądu odwoławczego, żadne z tych zeznań nie jest na tyle jednoznaczne i kategoryczne, by w oparciu o niego, czynić wiążące ustalenia i to o mocy dowodu obalającego domniemanie ustanowione przez ustawę. Już sam F. N. nie zeznał wprost, że miała miejsce umowa dzierżawy twierdząc raz, że miało miejsce „wywłaszczenie” drugi raz, że „nie było żadnej umowy”, trzeci raz, że „uczestniczka ani jej matka nie otrzymywały żadnego czynszu dzierżawnego” i czwarty raz, że tylko „według niego za korzystanie z tej działki otrzymywali rekompensatę tj. wodę”. Zwłaszcza ta ostatnia wypowiedź, w której jest mowa o istnieniu jakiegoś kontraktu, świadczy nie o pewności świadka o tym, tylko o tym, że w jego ocenie tak musiało być. Także wiedza o tej umowie pozostałych świadków, na których oparł się sąd rejonowy pozostawia wiele do życzenia. Nie dość, że żadna ze świadków nie posiada na ten temat własnej wiedzy, a zaledwie pochodna (od matki), to do tego jest to wiedza dalece niedoskonała, bo jest w niej mowa tylko o tym, że w zamian za działkę miała być darmowa

woda. Wiedza ta jest o tyle niedoskonała, że nawet przyjmując ten fakt za prawdziwy nie można na podstawie takich tylko wypowiedzi twierdzić o istnieniu umowy dzierżawy, bo równie dobrze darmowa woda mogła być ekwiwalentem za nieformalną sprzedaż działki. Co istotne dla oceny zeznań świadków M. M. i T. J., to ta pierwsza wyprowadziła się na stałe z W. jeszcze przed 1967 r., a ta druga w 1967 r. miała zaledwie 12 lat. Jeszcze mniejszą wiedzę na temat dzierżawy miała wnioskodawczyni, która w jej dacie mogła mieć jakieś 3 lata i która też o dzierżawie wypowiada się tylko w aspekcie prawdopodobieństwa używając słów „według mnie”. Ale nie tylko z tego powodu twierdzenia tych świadków, jak i twierdzenia o istnieniu dzierżawy w ogóle nie mogą się ostać. W ocenie sądu wyklucza to spojrzenie na twierdzenia uczestniczki z szerszej nieco perspektywy.

Nawet gdyby przyjąć, że do jakiejś umowy mającej za przedmiot działkę w 1967 r. doszło to pamiętać trzeba, że przedsiębiorstwo wodociągowe planowało wówczas budowę, w oparciu o to źródło, głównego ujęcia wody dla całkiem dużego miasta O.. Nie miała to być więc inwestycja krótko, ale długoterminowa. Inwestor nie był więc z pewnością zainteresowany dzierżawą, czyli stosunkiem ze swej istoty nietrwałym, uzależnionym w dużej mierze od aktualnej woli wydzierżawiającego. W kontekście tego dużo bardziej prawdopodobne jest, że doszło wówczas do wspomnianego już „wywłaszczenia” czy innego „bezprawnego zabrania” działki. Nie można w tym miejscu abstrahować od powszechnej w tamtych czasach praktyki władz, które nie liczyły się szczególnie z własnością prywatną i zwłaszcza, kiedy chodziło o inwestycje o znaczeniu strategicznym (ogólnospołecznym) postępowały wręcz bezpardonowo. Takie wejście w posiadanie oczywiście odbyłoby się w warunkach złej wiary, ale na pewno też rodziłoby posiadanie samoistne.

Uczestniczka twierdzi, że czynszem za działkę było prawo do bezpłatnego pobierania wody z hydrantu (kraniku) zlokalizowanego w sąsiedztwie jej rodzinnych zabudowań. Jak już wspomniano, prawo do poboru tej wody, o ile w ogóle istniało, równie dobrze mogło być formą nie czynszu, ale ceny zakupu. Poza tym, nie można zapominać, że w tamtych czasach podobne ogólnodostępne krany, czy hydranty były zjawiskiem zupełnie powszechnym i to zwłaszcza na wsiach, gdzie rozwój infrastruktury wodociągowej był bardzo słaby. Mało tego, twierdzenie wnioskodawcy o istnieniu w latach 60-tych do 80-tych podobnych ogólnodostępnych punktów poboru wody zostało nie tylko wyraźnie wyartykułowane, ale też poparte stosownym dowodem z dokumentu (k. 134). Twierdzenie to nie zostało zaprzeczone w żaden sposób, więc można go było uznać za przyznane (art. 230 kpc). Skoro więc podobne punkty w tamtych latach funkcjonowały, to równie dobrze mogły czerpać z niego wodę poprzedniczki uczestniczki i to bez żadnej w tym zakresie umowy. Wreszcie, jeżeli rzeczywiście miałyby miejsce taka transakcja, to wydaje się być oczywistym, że przedsiębiorstwo wybudowałoby dla wydzierżawiającego nie hydrant w polu, ale podciągnęłoby wodę do samego domu kontrahenta.

Absolutnie żadnym argumentem za istnieniem lansowanej umowy dzierżawy nie może być twierdzenie o inkasencie przedsiębiorstwa wodociągowego, który wiedząc o istnieniu tej umowy miał omijać dom poprzedniczki uczestniczki. Z pewnością właśnie tak było, ale z zupełnie innych niż chce tego uczestniczka powodów. Było tak po prostu dlatego, że w tym domu nie było żadnej instalacji wodociągowej, a zatem gospodarstwo to, poza pobieraniem wody z ogólnodostępnego i darmowego dla wszystkich kranu, wody zwyczajnie nie miało, nie miało więc też za co płacić. Kiedy w 1988 r. matka uczestniczki wodę do domu podciągnęła, już z pewnością inkasent jej domu nie omijał, czemu zresztą uczestniczka nie przeczy.

Ten ostatni fakt, to jest rozpoczęcie płacenia za wodę przez matkę uczestniczki po podciągnięciu instalacji do domu, w ocenie sądu okręgowego całkowicie dyskredytuje tezę o istnieniu umowy dzierżawy, bo przecież gdyby umowa taka rzeczywiście była, to dlatego I. K. miałyby jednak od końca lat 80-tych za wodę płacić. Ona za wodę po prostu nie płaciła dopóki jej nie miała, jak już ją do domu podciągnęła, to płacić za nią zaczęła. Pamiętać w tym miejscu trzeba, że matka uczestniczki z racji wieku i zamieszkiwania na stałe na tym gospodarstwie rolnym miałyby bezpośrednią wiedzę o istnieniu dzierżawy i z pewnością tak łatwo by z niej nie zrezygnowała.

Nie jest argumentem potwierdzającym istnienie dzierżawy fakt bezumownego korzystania z wody przez F. N. do 2007 r.. Po pierwsze, takie korzystanie z wody jest prawnie sankcjonowane i nie można z naruszania powszechnie obowiązujących norm prawnych wyciągać dla siebie skutków prawnie korzystnych. Po drugie zaś, jak wynika z dokumentów kontroli w zabudowaniach F. N., woda bezumownie podciągnięta była tylko do zabudowań w ogóle

nieużytkowanych i niezamieszkałych (sam F. N. mieszka zupełnie gdzie indziej), w których znajdował się zresztą tylko jeden punkt poboru wody.

Brak umowy dzierżawy potwierdza też brak jakiegokolwiek dowodu pisanego tego zdarzenia. Nawet mając na uwadze braki w formalnych działaniach ówczesnych władz czy przedsiębiorstw nie sposób wyobrazić sobie, by nie sporządzono wówczas jakiegokolwiek, choćby tylko pisemnej umowy. Umowa taka, nawet jeżeli nie zależałoby na niej przedsiębiorstwu, z pewnością byłaby przydatna dla wydzierżawiających i ci z pewnością by się jej domagali, a dziś potrafili by ją zaprezentować. Tymczasem uczestniczka twierdzi, że umowa ta została zawarta tylko ustnie. W ocenie sądu odwoławczego jest to absolutnie niewiarygodne.

Podobnie niewiarygodne jest twierdzenie, że doszło wówczas tylko do dzierżawy, bo S. M. nie dysponowała dokumentacją potwierdzającą jej tytuł prawny do nieruchomości (spadkobranie). Jeżeli ktokolwiek chciałby wówczas zawrzeć umowę formalnie, to brak dowodów własności po stronie babki uczestniczki byłby taką samą przeszkodą do kupna, jaki do dzierżawy działki, bo w obu wypadkach należałoby świadczyć ekwiwalent osobie formalnie nieuprawnionej i niosło by za sobą ryzyko nabycia prawa od nieuprawnionego.

Wszystko powyższe przemawia w ocenie sądu odwoławczego za uznaniem ustaleń faktycznych sądu rejonowego o istnieniu umowy dzierżawy skutkującej zależnym tylko posiadaniem wnioskodawcy i jego poprzedników za błędne i powoduje odejście od tych ustaleń. Wszystko to oznacza zarazem, że w sprawie nie doszło do obalenia domniemania z art. 339 kc i wnioskodawcę oraz jego poprzedników uznać należy za posiadaczy samoistnych przedmiotowej nieruchomości.

Wszystko to przesądza jednocześnie o zasadności podniesionych w apelacji zarzutów.

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 kc 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; zaś jak mówi § 2 tego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Pierwotne brzmienie tego przepisu określało jednak inne, krótsze, bo odpowiednio dziesięć i dwudziestoletnie terminy zasiedzenia, które nie ulegały wydłużeniu, jeżeli zasiedzenia nastąpiło, tak jak w tej sprawie, przed 1 października 1990 r..

Zasiedzenie jest więc sposobem nabycia własności przez nieuprawnionego posiadacza na skutek długotrwałego posiadania rzeczy. Nabycie własności w drodze zasiedzenia następuje wskutek wykonywania przez posiadacza prawa w określonym czasie. Do nabycia więc własności rzeczy w drodze zasiedzenia niezbędne jest spełnienie dwóch przesłanek, a to posiadania rzeczy oraz upływu określonego w ustawie okresu czasu.

W pierwszej kolejności należy określić kwalifikację posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary, by następnie ustalić okres wymagany do zasiedzenia. Dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza powołującego się na zasiedzenie własności nieruchomości decydująca jest chwila objęcia nieruchomości w posiadanie. Dobra wiara, jako określenie występujące w wielu przepisach kodeksu cywilnego w ujęciu tradycyjnym polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. W złej wierze natomiast jest ten, który wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie. Oznacza to, że decydujące znaczenie dla oceny „dobrej” lub „złej wiary” posiadacza mają elementy subiektywne, odnoszące się do jego stanu świadomości (tak: Post. SN z 19 lipca 2000 r, sygn. II CKN 282/2000, nie publ. albo Post. SN z 13 stycznia 2001 r., sygn. II CKN 657/98, nie publ.).

Odnosząc się do tak definiowanego pojęcia dobrej wiary stwierdzić należy, że wnioskodawca (jego poprzednik) nie miał żadnych namacalnych powodów, aby uważać, że tylko on jest prawowitym właścicielem nieruchomości, w chwili, gdy obejmował ją w posiadanie. Wnioskodawca, jako przedsiębiorca musiał zdawać sobie sprawę, że do posiadanej nieruchomości nie ma żadnego tytułu prawnego, a zatem był on z pewnością posiadaczem w złej wierze.

Punktem wyjścia do dalszych rozważań na temat czasokresu posiadania jest ustalenie momentu wejścia przez wnioskodawcę w posiadanie przedmiotowych nieruchomości. Było właściwie bezsporne, że nastąpiło to na przełomie 1966 i 1967 r.. Jako datę pewnego już posiadania przyjąć tu można, bez ryzyka pomyłki, wynikającą z decyzji o udzieleniu pozwolenia na pobór wody i budowę ujęcia wody na działce, datę 9 maja 1967 r..

Tak ustalony moment wejścia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości przesądza o tym, że w sprawie nie znalazł zastosowania przepis art. 172 kc w jego obecnym brzmieniu, ponieważ do zasiedzenia doszło przed 1 października 1990 r..

Tylko posiadacz samoistny może nabyć własność nieruchomości w drodze zasiedzenia, małego tego - posiadaczem samoistnym należy być przez cały okres wymagany przez ustawę do nabycia prawa własności w tym trybie. Samoistność posiadania w istocie oznacza, iż posiadacz obiektywnie i faktycznie, z wyłączeniem innych osób włada rzeczą w takim zakresie, jak czyni to osoba będąca właścicielem i jednocześnie przejawia na zewnątrz subiektywnie ujętą wolę władania rzeczą dla siebie. Te dwa elementy łącznie decydują o charakterze posiadania określanego jako samoistne. Samoistność posiadania wyczerpuje się więc w faktycznym władaniu rzeczą jak właściciel. Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza wszelkich czynności faktycznych, wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niczym nie skrepowany stan władztwa, bez jednoczesnej legitymacji prawnej w postaci prawa własności.

W ocenie sądu okręgowego, co już wyżej raz omówiono, nie ma żadnych powodów, aby w sprawie odmówić wnioskodawcy i jego poprzednikom statusu posiadacza samoistnego i aby obalić stojące za tymi podmiotami domniemanie z art. 339 kc.

W sprawie nie zostały też ujawnione żadne okoliczności mogące powodować przerwę lub zawieszenie biegu zasiedzenia.

Wobec spełnienia wszystkich przesłanek zasiedzenia do nabycia własności przedmiotowej nieruchomości doszło w niniejszej sprawie w dniu 9 maja 1987 r..

W tym miejscu wskazać należy na mający w sprawie istotne znaczenie przepis art. 610 § 1 zd. 1 kpc, zgodnie z którym do orzeczenia w sprawie o zasiedzenie stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu spadku oraz na zasadę, że skutki zasiedzenia następują z mocy prawa w ściśle oznaczonym momencie tj. z upływem ostatniego dnia wymaganego terminu samoistnego posiadania, niezależnie od treści żądania wniosku w przedmiocie daty nabycia własności przez zasiedzenie oraz wskazanych we wniosku podmiotów, które własność w ten sposób mają nabyć. W niniejszej sprawie zasada ta ma o tyle duże znaczenie, że z okoliczności sprawy wynikało, że własność nieruchomości przez zasiedzenie nabył inny podmiot niż ten pierwotnie we wniosku wskazywany.

W szeregu orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził, że przedsiębiorstwa państwowego nie można uznać w okresie do dnia 1 lutego 1989 r. za samoistnego posiadacza nieruchomości. Wyłączone jest zatem zaliczenie przez takie przedsiębiorstwo do okresu niezbędnego do zasiedzenia prawa czasu, przez jaki z nieruchomości korzystało do dnia 1 lutego 1989 r. przedsiębiorstwo państwowe będące poprzednikiem prawnym dzisiejszego przedsiębiorstwa. W okresie przed wejściem w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r., znoszącej zasadę tzw. jednolitej własności państwowej (tj. przed dniem 1 lutego 1989 r.), państwowe osoby prawne (w tym przedsiębiorstwa państwowe) wykonywały bowiem uprawnienia związane z własnością nieruchomości wprawdzie we własnym imieniu, ale na rzecz Skarbu Państwa, jako jedyne go dysponenta własności państwowej. Dlatego też skutki prawne związane z posiadaniem samoistnym nieruchomości w tamtym okresie przez przedsiębiorstwo państwowe mogły powstać tylko na rzecz Skarbu Państwa, a nie na rzecz tego przedsiębiorstwa (m.in. wyrok z 9.12.2009 r., IV CSK 291/09; post. SN z 10.07.2008 r., III CSK 73/08; post. z 16.10.2009 r., II CSK 103/09; post. z 9.05.2003 r., V CK 24/03).

Mając więc na uwadze, że termin zasiedzenia w niniejszej sprawie upłynął w dniu 9 maja 1987 r., a nieruchomość znajdowała się wówczas w posiadaniu przedsiębiorstwa państwowego, to nie wnioskodawca, ani też nie będące jego

poprzednikiem przedsiębiorstwo nabyło nieruchomości przez zasiedzenie, ale Skarb Państwa, o czym orzeczono w pkt. 1. I. postanowienia.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 kpc. Na zasądzone w postanowieniu koszty złożyło się wynagrodzenia pełnomocnika wnioskodawcy obliczone na podstawie § 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt. 3 i w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (za II instancję – pkt. 2 postanowienia). Na tej samej podstawie orzeczono o wynagrodzeniu dla pełnomocnika z urzędu uczestniczki, podwyższając je jedynie o stawkę podatku od towarów i usług.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, orzeczono jak w sentencji postanowienia.