Sygn. akt II Ca 2123/16

POSTANOWIENIE

Dnia 8 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Kursa
Sędziowie:	SO Agnieszka Cholewa-Kuchta SO Katarzyna Serafin-Tabor (sprawozdawca)

Protokolant: starszy protokolant sądowy E. H.

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2016r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku D. B.

przy uczestnictwie Gminy C.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Chrzanowie

z dnia 2 sierpnia 2016 r., sygnatura akt I Ns 1376/14

postanawia:

oddalić apelację.

SSO Katarzyna Serafin – Tabor SSO Barbara Kursa SSO Agnieszka Cholewa - Kuchta

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni D. B. wniosła o stwierdzenie, iż nabyła przez zasiedzenie z dniem 14 sierpnia 1996 roku własność nieruchomości – części działki nr (...) położonej w C. przy ulicy (...) o powierzchni 13 m^2, objętej księgą wieczystą numer (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie. Na uzasadnienie swojego żądania wnioskodawczyni wyjaśniła, że w dniu 14 sierpnia 1976 roku uzyskała ona decyzję Urzędu Miasta i Gminy w C. o pozwoleniu na budowę (...) i od tej właśnie chwili przez okres 30 lat, nieprzerwanie użytkuje ona teren pod pawilonem o powierzchni 13 m^2.

Gmina C. wniosła o oddalenie wniosku, podnosząc przy tym, iż wnioskodawczyni nie posiada przedmiotowej nieruchomości w sposób samoistny a wyłącznie w sposób zależny. Uczestnik wyjaśnił, ze D. B. już w sprawie o sygn. akt I C 96/07 prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Chrzanowie o wydanie nieruchomości, kilkakrotnie oświadczała, że od 1976 roku dzierżawiła ona grunt pod pawilonem od osób fizycznych – rodziny B., których uważała za właścicieli. Gmina podała również, że w trakcie postępowania rozgraniczeniowego okazało się, iż postawiony przez

wnioskodawczynię pawilon znajduje się częściowo na działce nr (...) będącej wówczas w posiadaniu K. B., a częściowo na działce nr (...).

D. B. w odpowiedzi na stanowisko Gminy C. podniosła, iż bezspornym jest posiadanie i użytkowanie przez nią nieruchomości gruntowej pod pawilonem od ponad 30 lat, a tj. od momentu, kiedy uzyskała ona pozwolenie na budowę. Wyjaśniła ona przy tym, że przedmiotowy grunt posiada w sposób samoistny.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2016 roku, sygn. akt I Ns 1376/14 Sąd Rejonowy w Chrzanowie I Wydział Cywilny oddalił wniosek D. B. i obciążył ją kosztami postępowania w całości.

Postanowienie to zapadło w następującym stanie faktycznym:

Gmina C. jest właścicielem nieruchomości położonych w C. przy ulicy (...), objętej działkami numer (...) o powierzchni 0,0360 ha oraz numer (...) o powierzchni 0,0200 ha, dla której Sąd Rejonowy w Chrzanowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę o numerze (...). Działka numer (...) zabudowana jest budynkami o numerach ewidencyjnych (...) oraz (...).

W dniu 7 czerwca 2015 roku pomiędzy Gminą C. a D. B. zawarta została umowa dzierżawy części działki o numerze (...). Umowa ta została zawarta do dnia 31 grudnia 2006 roku. Czynsz dzierżawny miał być płatny do 10-go dnia każdego miesiąca. Umowa dzierżawy została zawarta także pomiędzy K. B., a D. B. w dniu 2 stycznia 2012 roku – wcześniej D. B. tego typu umowę zawierała ze S. B., aż do śmierci ojca K. B..

Pawilon o powierzchni 22 $m^{(2)}$ posadowiony przez D. B. znajduje się aktualnie na części dwóch działek, jedna z nich to działka nr (...), która w chwili, kiedy pawilon ten powstawał, stanowiła własność S. B., a aktualnie stanowi własność Skarbu Państwa na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Chrzanowie z dnia 21 listopada 2012 roku, sygn. akt I Ns 1164/11. Pawilon ten D. B. posadowiła na mocy decyzji z dnia 14 sierpnia 1976 roku za zgodą S. B.. Z działki tej w ramach podziału, wydzielona została działka nr (...), która stanowi z kolei własność Gminy C. i objęta jest księgą wieczystą nr (...). Okoliczność tę potwierdza decyzja Wojewody (...) z dnia 26 lutego 2014 roku (...)

Przed Sądem Rejonowym w Chrzanowie toczyła się sprawa o wydanie nieruchomości, gdzie Gmina C. zażądała od D. B., aby ta wydała jej nieruchomość składającą się z działki oznaczonej wówczas nr (...) (powstałej ze zniesienia działek nr (...)), objętej księgą wieczystą nr (...) w części zajętej przez D. B. pod użytkowany przez nią obiekt handlowy. W ramach tego postępowania Sąd Rejonowy zapoznał się z mapą rozgraniczenia działki nr (...) będącej własnością Gminy C. względem działki nr (...) będącej własnością K. B.. Ustalono wówczas, że posadowiony przez D. B. obiekt handlowy znajduje się w jednej części na działce nr (...), a w drugiej części na działce (...). Jak ustalono działka nr (...) dzieli się na dwie działki o nr (...). Postępowanie to zarejestrowane pod sygn. akt I C 96/07 zakończyło się wydaniem przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie w dniu 31 stycznia 2013 roku wyroku, na podstawie którego D. B. została zobowiązana do wydania Gminie C. gruntu o powierzchni 14 m^2, na którym posadowiony jest przez nią obiekt handlowy stanowiący część działki nr (...) powstałej z podziału działki nr (...). Pozostała część pawilonu, tj. 8 m^2 zlokalizowana jest na działce numer (...). Sąd zważył zatem, że Gmina C. jest właścicielem części działki nr (...) a tym samym D. B. wobec zakończenia umowy dzierżawy w dniu 31 grudnia 2006 roku, powinna zaniechać działań naruszających prawa własności i wydać Gminie nieruchomość.

Na marginesie powołanego powyżej postępowania, należy wskazać, iż w początkowej fazie tegoż postępowania pozwana D. B. złożyła wniosek o zasiedzenie nieruchomości, na której jest posadowiony pawilon handlowy, w tym działki gminnej. Wniosek jej został dołączony do prowadzonego postępowania i zgodnie z procedurą zakwalifikowany jako zarzut zasiedzenia w stosunku do nieruchomości objętej pozwem. Powództwo – jak wspomniano powyżej – zostało uwzględnione, a wyrzeczenie obowiązku zwrotu przez D. B. nieruchomości gminnej stanowiło o bezskuteczności zarzutu zasiedzenia, co Sąd podał w uzasadnieniu, w rozważaniach i argumentacji.

Na skutek apelacji złożonej od powyższego wyroku przez D. B., Sąd Okręgowy w Krakowie w wyroku z dnia 23 stycznia 2014 roku (sygn. akt II Ca 1789/13) oddalając powództwo, w uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia wskazał, że apelacja D. B. musiała doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku, ale z przyczyn innych niż podniesione w samej apelacji. Sąd ten wyjaśnił, że okoliczności sprawy uniemożliwiają wydanie orzeczenia nadającego się do egzekucji, albowiem budynek nie jest podzielony fizycznie na dwie niezależne części, które stanowią przedmiot odrębnej własności.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony postępowania oraz zeznaniach świadków K. B., B. B. (2) oraz I. F.. W ocenie Sądu Rejonowego zeznania te były ze sobą spójne co do zasady, a wszelkie pojawiające się miedzy nimi rozbieżności tłumaczyć należy znacznym upływem czasu od pewnych wydarzeń mających znaczenie dla zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy wskazał również, iż wnioskodawczyni kolejnym wnioskiem dowodowym podała listę świadków lecz Sąd wniosek oddalił, uznając, że zgromadzony materiał dowodowy w tym dowody osobowe w niniejszym postępowaniu, jak i w postępowaniu akt związkowych, jest dostateczny, a wniosek bezprzedmiotowy.

W rozważaniach prawnych, powołując się na treść art. 172 k.c. oraz art. 336 k.c., Sąd Rejonowy zważył, iż warunkiem nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie jest jej posiadanie, w sposób samoistny przez wymagany prawem okres czasu (aktualnie przez okres 20 lat, w przypadku uzyskania posiadania w dobrej wierze, albo 30 lat w przypadku uzyskania w złej wierze). Posiadaczem samoistnym jest zaś ten, kto rzeczą włada jak właściciel. Wskazał przy tym Sąd Rejonowy, iż posiadanie prowadzące do zasiedzenia (samoistne) musi mieć charakter władania rzeczą (element zewnętrzny posiadania – corpus possessionis) z zamiarem posiadania jej dla siebie (element wewnętrzny posiadania – cum animo rem sibi habendi). Wola nie może być ukryta – chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar.

Nadto zważył Sąd Rejonowy, iż posiadanie cudzej rzeczy, aby mogło być uznane za samoistne, a co za tym idzie – zdolne do wywołania po upływie ustawowego okresu skutku w postaci przejęcia własności tej rzeczy, nie może ograniczać się do wewnętrznego przekonania posiadacza, lecz musi być dostrzegalnym z zewnątrz postępowaniem z rzeczą jak właściciel. Wskazał również Sąd I instancji, że wprawdzie za samoistnością posiadania przemawia domniemanie ustanowione w art. 341 k.c., jednak kiedy jego skuteczność jest podważana, oceną, czy rzeczywiście posiadanie miało cechy przewidziane w art. 336 k.c., wymaga rozważenia wszystkich okoliczności danego, indywidualnie traktowanego wypadku.

Na marginesie wskazał Sąd Rejonowy, że wola posiadania – animus, nie może być ukryta – chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. Podał, że stanowisko to znajduje również wyraz w piśmiennictwie i orzecznictwie. Takie stanowisko zajął bowiem Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 września 2008 roku sygn. akt I CSK 54/08, który stwierdził: „Realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać <zaskakiwania> podmiotów, przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia. W wypadku, gdy według osoby władającej gruntem jest ona posiadaczem w zakresie zbliżonym do uzytkowania i korzysta z gruntu w sposób odpowiadający temu prawu, właściciel nieruchomości nei musi podejmować żadnych działań zmierzających do zachowania swego prawa. Upływ terminu zasiedzenia nie może bowiem spowodować utraty przysługującego mu prawa własności. Rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania ustala się na podstawie zamanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą”.

Sąd Rejonowy zważył także, iż już w oparciu o takie stanowisko judykatury, na gruncie przedmiotowej sprawy ustalić należało, że skoro D. B. w żaden sposób nie traktowała jak swojej nieruchomości, ani też nie manifestowała tej okoliczności, iż jest właścicielką, to nie można przyjąć, iż występuje to koniecznych do stwierdzenia zasiedzenia element w postaci posiadania samoistnego.

Sąd I instancji wskazał również, z ustalonych przez niego okoliczności faktycznych w przedmiotowej sprawie, jasno wynika, że wnioskodawczyni zdawała sobie cały czas sprawę z faktu, iż użytkowany przez nią pawilon handlowy posadowiony na dwóch działkach stanowi własność osób/podmiotów trzecich. O fakcie tym stanowić może chociażby stosunek, jaki łączył powódkę z uczestnikiem postępowania, a tj. umowa dzierżawy gruntu zlokalizowanego pod posadowionym przez nią pawilonem. Wnioskodawczyni zdawała sobie bowiem sprawę z tego, iż to Gmina oraz K. B.

odnośnie pozostałej części nieruchomości są jej właścicielami. Okoliczność ta nie była ukrywana na żadnym etapie postępowania tak obecnego, jak i choćby postępowania o wydanie nieruchomości zarejestrowanego pod sygn. akt I C 96/07.

Ponadto wskazał Sąd Rejonowy, że objęcie nieruchomości w posiadanie w oparciu o porozumienie z dotychczasowym posiadaczem mającym cechy umowy dzierżawy – tak jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie – wyklucza możliwość kwalifikacji takiego władztwa jako posiadanie samoistne. W polskim systemie prawnym nie obowiązuje zasada nemo sibi ipse causa possessionis mutare potest, co oznacza, iż władający rzeczą może, pod wpływem swej późniejszej (zamanifestowanej) woli, zmienić pierwotny rozmiar i charakter władania rzeczą.

Sąd Rejonowy zważył, że wobec powyższych okoliczności koniecznym było orzeczenie, jak w punkcie 1 sentencji postanowienia, oddalając tym samym wniosek D. B. o zasiedzenie nieruchomości, wobec niespełnienia przesłanek zasiedzenia, a dokładniej – z uwagi na brak samoistnego posiadania tejże nieruchomości.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 520 § 1 k.p.c., który stanowi, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Jako, że przedmiotowe postępowanie toczyło się w wyłącznym interesie powódki D. B., Sąd I instancji obciążył ją powstałymi z tego tytułu kosztami w całości.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła wnioskodawczyni D. B. i zaskarżając postanowienie w całości, zarzuciła mu:

1. naruszenie prawa materialnego tj. dyspozycji art. 172 k.c. poprzez błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, iż posiadanie nieruchomości gruntowej pod pawilonem handlowym wnioskodawcy nie miało charakteru posiadania samoistnego, co przesądziło o błędnym rozstrzygnięciu Sądu o oddaleniu wniosku o zasiedzenie, podczas gdy D. B. posiadała i władała w/w nieruchomością gruntową przez okres od 1976 roku do dnia dzisiejszego i można przyjąć w świetle orzecznictwa SN, iż charakter posiadania części działek gruntowych pod pawilonem handlowym wnioskodawczyni przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności miał charakter samoistny,

2. nie rozpoznanie wszystkich zgłoszonych przez wnioskodawcę wniosków dowodowych, w tym zgłoszonych do przesłuchania świadków: K. S., M. G., A. i W. D. (1), L. K., dla ustalenia rzeczywistych okoliczności posiadania i władania nieruchomością gruntową pod pawilonem, co miało niewątpliwy wpływ na nieprawidłowe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego,

3. błędne ustalenia stanu faktycznego przez Sąd I instancji, co do stanu świadomości wnioskodawcy co do charakteru jej posiadania, podczas gdy wszystkie zgłoszone okoliczności i fakty świadczą o woli posiadania nieruchomości wnioskodawcy i uzewnętrzniania tego władania jak właściciel,

4. pominięcie przez Sąd Rejonowy faktu podejmowania działań uwarunkowanych indywidualnymi okolicznościami (konieczność uzyskania dokumentu dla pozwolenia na budowę swojego pawilonu i zawierania bezprawnych umów, na które powołuje się Sąd Rejonowy jako przejaw świadomości) przez wnioskodawcę pod wpływem błędu, co do rzeczywistych uwarunkowań i stanów własności nieruchomości, działań osób podających się za właścicieli, podczas gdy w rzeczywistości nigdy nie legitymowali się prawem własności, wreszcie zainicjowanie i przeprowadzenie spraw sądowych przed Sądem Rejonowym w Chrzanowie, mających na celu ustalenie i wyjaśnienie stanów prawnych do nieruchomości gruntowych od 2006 roku,

5. pominięcie przez Sąd wniosku wnioskodawcy o wydzielenie geodezyjne przez biegłego sądowego działki pod jej pawilonem, celem ustalenia szczegółowej powierzchni usytuowanej na dwóch odrębnych obecnie działkach, ustalenia granic użytkowanej nieruchomości gruntowej, jako niezbędnej czynności procesowej do stwierdzenia prawa własności poprzez zasiedzenie,

6. pominięcie przez Sąd wniosku o ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu właściciela nieruchomości, - działki (...), pochodzenia żydowskiego M. T. względnie jej spadkobierców, celem potwierdzenia, iż sporną nieruchomością od ponad trzydziestu lat się nie zajmowała, ani też nie zawierała żadnych umów z wnioskodawcą (w tym miejscu wskazać należy, że jak wynika z materiału dowodowego sprawie oraz treści uzasadnienia apelacji, wniosek dotyczył wezwania do udziału w sprawie, ustanowionego już kuratora, a nie samego jego ustanowienia – vide k. 58v).

Apelująca, zarzucając powyższe, wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie, iż wnioskodawca D. B. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) pod pawilonem handlowym należącym do wnioskodawcy o powierzchni 22 m^2, składającej się z części działki numer (...) o powierzchni 13 m^2, objętej księgą wieczystą (...) oraz części działki numer (...) o powierzchni 9 m^2, objętej księgą wieczystą (...), względnie o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wniosła również o obciążenie kosztami postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie powyższego, skarżąca wskazała, że pierwotnie jej wniosek o zasiedzenie dotyczył części działki numer (...), natomiast w trakcie postępowania pierwszoinstancyjnego, wnioskodawczyni rozszerzyła go o część działki nr (...), albowiem również ta część jest przedmiotem użytkowania i władania od ponad 30 lat.

Podała także, iż okolicznością bezsporną (potwierdzoną dowodem z przesłuchania świadków: B. B. (2), K. B. i I. F.) jest, że wnioskodawczyni ponad 30 lat władała częścią działek gruntowych pod pawilonem handlowych, albowiem weszła w posiadanie działek w 1976 roku, kiedy to uzyskała pozwolenie na budowę pawilonu i wybudowała go własnym kosztem i staraniem. Wskazała, iż Sąd I instancji błędnie przyjął, że charakter użytkowania nie miał cech samoistnego posiadania, co jest warunkiem posiadania i niesprawiedliwie wniosek oddalił. Aby ustalić, czy posiadanie miało charakter samoistny, należy rozważyć wszystkie okoliczności i traktować indywidualnie każdą sprawę. Jednak Sąd I instancji nie rozważył wszystkich okoliczności, jak również nie dokonał analizy stanu faktycznego sprawy niejako indywidualnie do sytuacji, okoliczności i uwarunkowań historycznych i prawnych na terenie nieruchomości w C..

Ponadto w uzasadnieniu apelacji, skarżąca podniosła, iż w uzupełnieniu wniosku o zasiedzenie oraz w piśmie z dnia 31 marca 2015 roku, wnosiła ona o dopuszczenie dowodu ze świadków: K. S., M. G., L. K., W. D. (2) i A. D. – na okoliczność potwierdzenia stanu władania wnioskodawczyni nieruchomością pod pawilonem handlowym od ponad 30 lat oraz stanu świadomości wnioskodawczyni co do tej nieruchomości charakterystycznego dla posiadania samoistnego, gdyż w/w świadkowie maja pełną wiedzę na temat tego posiadania przez wnioskodawczynię i chcieli ja potwierdzić przed Sądem. Jednak, jak wskazała apelująca, Sąd Rejonowy w Chrzanowie zignorował wniosek, nie wydając żadnego w tym zakresie zarządzenia ani postanowienia. Pełne wyjaśnienie wszystkich przesłanek, niezbędnych do zasiedzenia działki gruntowej pod pawilonem handlowym stanowi podstawę do właściwego rozstrzygnięcia w tym zakresie, stąd – zdaniem wnioskodawczyni – powyższy wniosek zasługiwał na uwzględnienie. Dodatkowo zeznania świadków A. D. i W. D. (2) mają ogromne znaczenie, albowiem obalają one tezę Gminy C., jakoby Gmina interesowała się spornymi działkami i przejawiała jakąkolwiek aktywność właścicielską od 1976 roku.

Wskazała także apelująca, że ojciec K. B. wprowadził wnioskodawczynię w błąd, że ma tytuł prawny do rozporządzania nieruchomością jako spadkobierca właścicielki, podczas gdy takiego tytułu nigdy nie miał. Posługiwał się również mapami geodezyjnymi świadczącymi błędnie o położeniu działek i ich granicach. Jak się później okazało pawilon handlowy stanął nie na jednej działce należącej rzekomo do Z. B. ale na dwóch działkach. Wnioskodawczyni była wprowadzona w błąd co do własności jak i granic działki. Płaciła tylko dlatego, aby mieć tytuł prawny do pozwolenia na budowę swojego pawilonu i aby funkcjonować jako podmiot gospodarczy (handlować w swoim pawilonie). Apelująca podniosła, iż musiała posiadać „jakiś tytuł prawny" do gruntu, bo bez tego nie pozwolono by jej postawić przedmiotowego pawilonu. Wnioskodawczyni przez cały czas użytkowania terenu, będąc w błędzie co do stanu prawnego nieruchomości gruntowej, musiała zawierać nieważne z punktu widzenia prawa cywilnego umowy, dające jej możliwość funkcjonowania. Jak podała w uzasadnieniu apelacji, tak właśnie wyglądały uwarunkowania z lat 70-tych ubiegłego wieku, które Sąd Rejonowy całkowicie zignorował, gdzie nie były precyzyjnie uregulowane stosunki

prawne, a każdy kto w tym rejonie chciał prowadzić działalność, zdawał sobie sprawę, że grunty te nie mają uregulowanego stanu prawnego zgodnie z rzeczywistością. Nikt wtedy nie przywiązywał wagi do osoby właściciela, tym bardziej, że w tym rejonie były grunty tzw. pożydowskie, czyli należące do osób pochodzenia żydowskiego, z którymi nie było żadnego kontaktu. W tym stanie wnioskodawczyni była cały czas w świadomości, że nieruchomości mają nieuregulowany stan prawny, że musi podpisać jakieś umowy, aby móc prowadzić działalność gospodarczą. Nadto wnioskodawczyni nigdy nie występowała ani do Gminy, ani do innych osób z jakimkolwiek wnioskiem o sprzedaż działki pod pawilonem, gdyż czuła się jedynym władającym tym terenem tak, jak właściciel tej części działek pod jej pawilonem.

Skarżąca podała też, że jak wykazały prowadzone postępowania sądowe w Sądzie Rejonowym w Chrzanowie, a dotyczące w/w nieruchomości, na które również powołuje się Sąd Rejonowy w swoim uzasadnieniu, D. B. zawierała prawnie nieważne umowy z osobami nie mającymi jakiegokolwiek uprawnienia do dysponowania nieruchomością – w tym również z Gminą C., co do działki numer (...) (sprawa o sygn. akt I Ns 497/07, która wykazała, że Gmina nie jest jedynym właścicielem tej działki, gdyż ma ona charakter nieruchomości tzw. pożydowskiej). Zarówno Gmina jak i rodzina państwa B. wprowadziła wnioskodawczynię w błąd – co, jak wskazała, przesądza o jej uprawnionym stanowisku do zasiedzenia.

Wnioskodawczyni podniosła również, że zasadniczym elementem w sprawie jest fakt, że cały czas użytkowała wnioskowaną nieruchomość jak właściciel (płaciła podatki od gruntu, zajmowała się nieruchomością, dbała o porządek i czystość wokół pawilonu). Wskazała, że obecnie Gmina C. nadal ma nieuregulowany status prawny w stosunku do działki nr (...), przez co wnioskodawczyni odmawia płacenia jakichkolwiek należności, uznając, że jej obecnie przysługuje prawo własności. Natomiast Skarb Państwa – obecnie Gmina C., nigdy nie interesowała się działkami numer (...).

Powołując się na treść art. 172 k.c. oraz orzecznictwo Sądu Najwyższego, A. podniosła, że posiadacz nieruchomości nabywa własność nieruchomości, jeżeli posiada nieprzerwanie od ponad trzydziestu lat, zaś wola posiadania „jak właściciel", a więc traktowania siebie jak właściciela jest elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Posiadanie takie jest w takim zakresie, jak czyni to właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony (orzeczenie SN z dnia 7 maja 1986 roku, sygn. akt III CRN 60/86). Konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych, wskazujących na rzeczywisty stan władztwa. Skarżąca wskazała, że niewątpliwie zabudowała sporny teren swoim własnym pawilonem, jako obiektem o trwałej konstrukcji. Fakt użytkowania terenu pod samym pawilonem „jak właściciel" nie budzi, w jej ocenie, żadnych wątpliwości. Wnioskodawczyni podała również, że zajmowała się częścią terenu przylegającego od strony pawilonu do ul. (...), stąd niewątpliwie zamanifestowała na zewnątrz przejaw władania rzeczą, poprzez trwałą zabudowę i nieprzerwanym użytkowaniem od 30 lat. Użytkuje również część działki (...) przed pawilonem handlowym jako dojście od ul. (...).

Apelująca podniosła, że w powyższym stanie jej wniosek o powołanie biegłego z zakresu geodezji – celem wydzielenia części działki numer (...) pod zabudową pawilonu handlowego wnioskodawczyni oraz części działki numer (...) pod pawilonem oraz dojściem od ul. (...) w C., określenia szczegółowych powierzchni zabudowy i użytkowania wnioskodawczyni – dla celów niniejszego postępowania o zasiedzenie był w pełni zasadny, natomiast Sąd I instancji również nie zajął w tym zakresie jakiegokolwiek stanowiska.

Uzasadniając dalej stanowisko wyrażone w apelacji, wnioskodawczyni podniosła, że z uwagi na fakt wpisania do księgi wieczystej, jako współwłaściciela działki numer (...), osoby o danych M. T. – reprezentowanej przez kuratora Ł. N., konieczne jest wezwanie ustanowionego kuratora do udziału w postępowaniu dotyczącym uchylenie postanowienia o zasiedzeniu działki przez Gminę C.. Apelująca wskazała, że kurator powinien również brać udział w niniejszej sprawie, celem wypowiedzenia się co do okoliczności podawanych przez wnioskodawczynię, jako przedstawiciela właściciela pochodzenia żydowskiego, który może przyznać rację tym okolicznościom. Wnioskodawczyni podniosła, że również i w tym zakresie Sąd I instancji dopuścił się uchybienia. Podała, że mając powyższe na uwadze, utrzymanie w mocy zaskarżonego postanowienia naruszałoby nie tylko przepisy kodeksu cywilnego i ustalone orzecznictwo sądów powszechnych, ale i elementarne zasady państwa prawa w stosunku do wnioskodawczyni, która w dobrej wierze

wybudowała pawilon handlowy na gruncie, który cały czas od 1976 roku zajmowała i który użytkowała zgodnie z regułami prawa własności, tj. z wyłączeniem innych osób. Wskazała także wnioskodawczyni, że w 2006 roku podjęła działania prawne i sądowe (zainicjowała postępowania sądowe przed Sądem Rejonowym w Chrzanowie), które nie tylko wyjaśniły stan prawny nieruchomości działek o numerach (...), ale doprowadziły do zmiany stanu własności tych działek:

- odnośnie działki (...) – Gmina chciała uwłaszczyć bez podstawy prawnej współwłasność części pożydowskiej – obecnie stan prawny świadczy o współwłasności, a nie pełnej własności Gminy i nadal nie jest wyjaśniona kwestia własności, a tym samym legitymacji właścicielskiej Gminy do tej działki,

- odnośnie działki (...) – Gmina przejęła działkę w drodze stwierdzenia spadku z mocą wsteczną, co obrazuje, że dopiero od niedawna legitymuje się tytułem prawnym.

Skarżąca podniosła, iż tymi postępowaniami zamanifestowała wyraźnie uzewnętrznienie swoich praw do gruntu z tytułu zasiedzenia. Była bowiem do tej pory cały czas wprowadzana w błąd, zawierała bezprawne umowy, płaciła płatności, których nigdy nie powinna płacić nieuprawnionym podmiotom.

Powołując się także na orzecznictwo Sądu Najwyższego, wskazała że zgodnie z tezą postanowienia z dnia 14 marca 2014 roku o sygn. akt CSK 103/13 „fakt objęcia nieruchomości w posiadanie zależne nie przesądza jeszcze o bezpodstawności wniosku o zasiedzenie, możliwe jest bowiem przekształcenie posiadania zależnego w samoistne, jednakże wymaga to dostatecznie wyraźnego uzewnętrznienia". Zdaniem wnioskodawczyni, jej posiadanie miało właśnie taki charakter i jej działania zasługują na uwzględnienie, stąd jej wniosek o zasiedzenie zasługuje na uwzględnienie, a Sąd I instancji dopuścił się wykazanych uchybień w zastosowaniu przepisów prawa, niewyjaśnieniu wszystkich okoliczności i błędnej interpretacji stanu faktycznego.

Odpowiedź na apelację wnioskodawczyni złożyła Gmina C. – uczestnik postępowania. Wniosła o oddalenie apelacji jako całkowicie bezzasadnej oraz obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania apelacyjnego. Uzasadniając swoje stanowisko podała, że w niniejszej sprawie nie zostały spełnione ustawowe przesłanki zasiedzenia. Postępowanie dowodowe, w tym również zeznania wnioskodawczyni, wykazały, że D. B. była posiadaczem zależnym (dzierżawcą) gruntu zajętego pod pawilon handlowy, w którym prowadzi działalność gospodarczą. Od roku 1976 wnioskodawczyni dzierżawiła grunt pod pawilonem od osób fizycznych – rodziny B., których uważała za właścicieli i nie ma znaczenia dla stwierdzenia braku animus, czy czynsz dzierżawny płaciła prawowitym właścicielom, czy osobom podającym się za właściciela.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy w pełni podziela prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy uznając je za własne.

Jedynie porządkując te ustalenia należy wskazać, że wnioskodawczyni domagała się stwierdzenia, że nabyła w drodze zasiedzenia nieruchomość o powierzchni 22 m2 na której usytuowany jest jej pawilon handlowy. Nieruchomość ta miałaby powstać z części działek nr (...) , stanowiącej aktualnie własność Gminy C. (a wcześniej w dacie wybudowania pawilonu -S. B., po której spadek nabył Skarb Państwa, a następnie własność przeszła na Gminę C.) oraz nr (...) , której współwłaścicielem w 88/96 częściach jest Gmina C. a w 8/96 częściach M. T. (względnie jej spadkobiercy).Wnioskodawczyni w roku 1976 działając w oparciu o pozwolenie na budowę wzniosła na wskazanym jej gruncie za zgodą S. B. kiosk, w którym przez kolejne lata prowadziła kwiaciarnię. (...) wybudowania kiosku pochodziła od pasierba S. B., będącego kolegą z pracy wnioskodawczyni. On to doprowadził do kontaktu między właścicielką gruntu a wnioskodawczynią, pomagał w załatwieniu stosownego zezwolenia na budowę (jakkolwiek w decyzji zawarty jest błąd w oznaczeniu nieruchomości, nigdy nie było sporu co do tożsamości w znaczeniu wniosku, zezwolenia i faktycznego posadowienia kiosku). S. B. i jej pasierb okazali wnioskodawczyni gdzie znajduje się nieruchomość i gdzie ma być posadowiony kiosk, wszyscy pozostawiali w przekonaniu, że budowa w całości mieści się na terenie działki S. B.. Wnioskodawczyni płaciła czynsz za korzystanie z nieruchomości właścicielce, a po jej śmierci (w (...))

osobom, które uważała za następców prawnych. Kiedy na początku lat dwutysięcznych z inicjatywy Gminy C. doszło do przeprowadzenia postępowania rozgraniczeniowego okazało się, że kiosk częściowo – około 14 m2 -stoi na gruncie gminnym (działka (...)). Od tej pory wnioskodawczyni uiszczała czynsz częściowo K. B. a częściowo Gminie proporcjonalnie do zajętej powierzchni, aż do momentu kiedy w wyniku postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po S. B. działka nr (...) nie okazała się z kolei własnością Skarbu Państwa (a później Gminy C.), a nie K. B., która nie dziedziczyła po macosze swego ojca. Od 7 czerwca 2005r do 31 grudnia 2006 r. Gminę C. i wnioskodawczynię łączyła umowa dzierżawy przedmiotowego terenu, później aż do chwili obecnej wnioskodawczyni opłacała stawki za bezumowne korzystanie.

Dodatkowe okoliczności faktyczne przytoczone zostały w oparciu o zeznania samej wnioskodawczyni (protokół –k. 134 oraz płyta CD) oraz świadka K. B. (przesłuchanie z dnia 31 marca 2015r -k. 54-5 oraz nagranie na płycie CD) , których prawdziwość nie była kwestionowana w oku postępowania i które w pełni korespondują z pozostałym materiałem dowodowym w postaci dokumentów.

Sąd Okręgowy odnosząc się do zrzutów apelacji zważył , że w zakresie postępowania dowodowego występuje gradacja uchybień formalnoprawnych. Na pierwszym miejscu analizie podlegają zarzuty dotyczące gromadzenia materiału dowodowego, na kolejnym te obejmujące oceny materiału dowodowego, dokonanej w granicach zakreślonych dyspozycją art. 233 § 1 i 2 k.p.c. Końcowym etapem są rozważania na temat zarzutów sprzeczności poczynionych przez sąd ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W apelacji podniesiono zarówno zarzuty dotyczące gromadzenia dowodów jak i ustaleń faktycznych, jakkolwiek nie ujęto ich w sposób uporządkowany. Odnośnie etapu gromadzenia dowodów wskazać należy, że w apelacji zabrakło zarzutu naruszenia odpowiedniego przepisu procedury, a to art. 217 k.p.c. i art. 227 k.p.c. Zdaniem skarżącej Sąd I instancji bezpodstawnie nie przesłuchał świadków K. S., M. G., A. D., W. D. (2) i L. K. na okoliczność posiadania i władania nieruchomością gruntową pod pawilonem. Zarzutu tego jednak nie sposób podzielić. Sąd Rejonowy przeprowadził szerokie postępowanie dowodowe, w tym na okoliczność ewentualnej woli wnioskodawczyni posiadania gruntu pod pawilonem jak właściciel. W tym zakresie najbardziej miarodajne są oczywiście zeznania samej wnioskodawczyni, złożone spontanicznie i szczerze przed Sądem I instancji. Zatem przede wszystkim oprzeć się należało na zeznaniach wnioskodawczyni z dnia 19 lipca 2016 r., a także przesłuchany świadków. Szczegółowa analiz zeznań prowadzi do następujących wniosków.

Świadek K. B. zeznała, że do 1983 r. wnioskodawczyni dzierżawiła grunt od S. B., do 1995 od jej pasierba Z. B., a potem od K. B.. Pawilon wybudowano w 1976 r., a wtedy S. B. żyła i pokazała wnioskodawczyni, gdzie ten kiosk ma stać, a następnie zawała umowę z wnioskodawczynią. W latach 2000-nych wyszło na jaw, że część pawilonu stoi na gruncie pożydowskim. Świadek zeznał, że nie wie co czuła wnioskodawczyni, ale zawierała umowę ze S. B. więc wiedziała kto jest właścicielem. Świadek B. B. (2) zeznała, że prowadzi działalność gastronomiczną obok wnioskodawczyni od 1989/1990 r. Dzierżawiła grunt wcześniej od K. B., a teraz od Gminy. Wnioskodawczyni dużo wcześniej dzierżawiła pawilon. Każdemu się wydawało, że pawilony są wybudowane „na swoim". Świadka nie interesowało na jakiej podstawie inni korzystali z pawilonów. Świadek I. F. – naczelnik Wydziału Geodezji UM w C. zeznała, że pierwszy kontakt z wnioskodawczynią miał miejsce na początku lat 2000-nych. Wówczas odbyło się rozgraniczenie z inicjatywy (...). Gmina nie zapewniała wnioskodawczyni, że sprzeda jej nieruchomość. Wnioskodawczyni starała się o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu pod pawilonem w trybie przepisów uwłaszczeniowych, co nie mogło mieć miejsca ze względu na niezgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W tym przedmiocie była decyzja odmowna. Natomiast z przesłuchania wnioskodawczyni wynika, że Z. B., z którym pracowała wnioskodawczyni, powiedział, że jego ojciec „ożenił się ze starą panną", która ma działkę. S. B. zgodziła się na postawienie pawilonu. Formalności załatwiała S. B. z pasierbem. S. B. dała wnioskodawczyni oświadczenie, że wyraża zgodę (w domyśle na postawienie pawilonu). Pokazali wnioskodawczyni miejsce i załatwiali w urzędzie. wnioskodawczyni płaciła czynsz S. B.. W 1984 podpisała umowę ze Z. B. i jemu płaciła czynsz. Nie sprawdzała czy on jest właścicielem. W 2004 Gmina zrobiła rozgraniczenie i dopiero wtedy wyszło, że właścicielem jest Gmina.

Dopiero w 2004 r. dostała umowę na dwa lata i płaciła do Gminy. Wnioskodawczyni starała się z (...), aby to sprzedali (Gmina). Razem to wszystko pisali, ale Gmina się nie zgodziła.

Zatem z powyższych wypowiedzi samej wnioskodawczyni jednoznacznie wynika, że zachowanie wnioskodawczyni nie wskazywało w jakimkolwiek zakresie na wolę posiadania gruntu jak właściciel, a z całą pewnością wnioskodawczyni nie manifestowała takiej woli. Bezpodstawna jest również teza, jakoby wnioskodawczyni uiszczała opłaty tylko po to by mieć „jakiś tytuł prawny" do pozwolenia na budowę pawilonu. Wnioskodawczyni przez wiele lat zawierała umowy dzierżawy i płaciła czynsz, co dowodzi, iż jej posiadanie miało charakter zależny. W tym kontekście uznać należy, że Sąd Rejonowy był władny pominąć dalsze wnioski dowodowe, skoro okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione, chociaż oczywiście takie rozstrzygnięcie powinno przybrać formę postanowienia. Co jednak nie mogło mieć wpływu na wynik sprawy. Zresztą w apelacji nie wskazano szczegółowo, jakich okoliczności miały dowieść zeznania dalszych świadków, które mogłyby mieć wpływ na odmienne ustalenia – korzystne dla wnioskodawczyni. Należy z całą stanowczością podkreślić, że sama wnioskodawczyni swoimi zeznaniami przeczy możliwości uznania ją za osobę zachowującą się względem przedmiotowej nieruchomości jak właściciel.

Chybiony był również zarzut, jakoby Sąd Rejonowy pominął, iż wnioskodawczyni została wprowadzona w błąd co do stosunków własnościowych gruntu, objętego wnioskiem. Po pierwsze z punktu widzenia woli władania gruntem jak właściciel nie ma to większego znaczenia. Nie jest bowiem istotne dla oceny istnienia woli posiadania samoistnego nieruchomości to, czy posiadacz zdaje sobie sprawę komu w rzeczywistości przysługuje własność, ani na jakiej podstawie sam wykonuje uprawnienia właścicielskie. Te okoliczności miałyby znaczenie ewentualnie przy określaniu charakteru posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary posiadacza. W każdym jednak razie Sąd Rejonowy przeprowadził szczegółowe postępowania w celu identyfikacji przedmiotu sprawy i poczynił w tym zakresie ustalenia. Wynika z nich rzeczywiście, że grunt objęty wnioskiem stanowi część działki nr (...) własności Gminy C. oraz część działki (...) ((...)), a większość udziałów w wprawie własności przysługiwała Gminie C. oraz w niewielkiej M. T.. Oczywiście oznaczenie ww. nieruchomości kilkukrotnie ulegało zmianom, a ostatecznie w księdze wieczystej jako ich właściciel ujawniona jest Gmina C.. I tak działka nr (...) powstała z części działki nr (...), a ta z kolei z działki nr (...). Wymieniona konfiguracja zmieniła się na podstawie wykazu synchronizacyjnego z 5 lipca 2012 r. Własność tej nieruchomości w drodze dziedziczenia ze S. B. na rzecz Skarbu Państwa, a następnie w drodze komunalizacji na Gminę C., co wynika z działu II KW (...). Natomiast działka nr (...) (obok działki nr (...)) powstała z działki (...) i w 88/96 części była własnością Gminy C. (wcześniej Skarb Państwa), a w 8/96 osoby trzeciej. Na podstawie decyzji z dnia 19 grudnia 1991 r. Wojewody (...) Gmina C. nabyła udziały przysługujące Skarbowi Państwa, zaś na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Chrzanowie z dnia 14 stycznia 1993 r., I Ns 29/92 i I Ns 30/92 Gmina C. nabyła pozostałe udziały.

Jak wyżej wskazano wnioskodawczyni poprzednio zawarła umowę dzierżawy z Gminą C. w 2006 r., a odnośnie działki stanowiącej przedtem własność S. B. umowa taka została zawarta w 2012 r. z K. B., córką pasierba S. B., chociaż osoby te nie miały tytułu prawnego do nieruchomości. Spadek wraz z wchodzącą w jego skład działką po S. B. nabyła Gmina C.. Z powyższego jednoznacznie wynika, że wnioskodawczyni nie uważała się za posiadacza samoistnego, skoro zawierała umowy dzierżawy i to nawet z osobami nie mającymi tytułu prawnego do nieruchomości. Jedynymi osobami przejawiającymi zachowania o charakterze właścicielskim był pasierb S. B. i jego córka K. B., chociaż w przypadku tych osób brak było tytułu prawnego do władania nieruchomością. Niemniej pobieranie czynszu od wnioskodawczyni z pewnością kwalifikuje się jako zachowanie cechujące właściciela.

Przywołane wyżej okoliczności dają podstawę do stwierdzenia, że Sąd Rejonowy po dokonaniu prawidłowej wykładni art. 172 k.c. uznał, że zachowanie wnioskodawczyni nie może być zakwalifikowane jako posiadanie samoistne. Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (por. wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00). Posiadaczem samoistnym jest więc ten, którego zakres faktycznego władania rzeczą jest taki sam, jak właściciela i który znajduje się w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może to uczynić właściciel.

Przekonanie o przysługującym prawie własności posiadaczowi samoistnemu uzewnętrznia się zwykle w taki sposób, że posiadacz nie płaci czynszu, płaci natomiast przypadające podatki od nieruchomości i dokonuje samodzielnie, w sposób od nikogo niezależny takich aktów władczych, jakie wykonuje w stosunku do nieruchomości właściciel (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 1998 r., sygn. akt II CKN 14/98. Wnioskodawczyni w takim położeniu oczywiście nie znajdowała się o czym świadczy uiszczanie czynszu dzierżawy, czy zawieranie umów z właścicielami, czy rzekomymi właścicielami. Istotny był zatem element zewnętrzny zachowania wnioskodawczyni, który w żadnym razie nie daje podstaw do przyjęcia samoistności posiadania, a wręcz przeciwnie świadczy o zależnym charakterze posiadania, które nigdy nie prowadzi do nabycia własności przez zasiedzenie.

Podsumowując stwierdzić należy, że wnioskodawczyni nie wykazała, aby jako posiadacz była przekonana o przysługującym jej prawie własności, ani że zdając sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem, chciała posiadać rzecz tak jak właściciel, wykonując uprawnienia właściwe właścicielowi. Wprost przeciwnie, z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza z zeznań samej wnioskodawczyni, wynika zależny charakter posiadania gruntu pod pawilonem. W tej sytuacji zbędne było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność geodezyjnego wydzielenia z działki, na której stoi pawilon, skoro wniosek był bezzasadny.

Chybiony był również zarzut odnośnie pominięcia przez Sąd Rejonowy wniosku o ustanowienie kuratora dla nieznanych z miejsca pobytu współwłaścicieli nieruchomości - działki nr (...), pochodzenia żydowskiego – M. T. względnie jej spadkobierców, celem potwierdzenia, że od ponad 30 lat nie zajmowała się nieruchomością i nie zawierała z wnioskodawczynią żadnych umów. Po pierwsze Sąd Rejonowy dokonał stosownego ogłoszenia w prasie na zasadzie art. 609 § 2 k.p.c. Natomiast to, że M. T., co do której nie wiadomo czy żyje, albo jej spadkobiercy nie zawierali umów z wnioskodawczynią jest oczywiste. Jednak w realiach niniejszej sprawy nie ma to żadnego znaczenia dla oceny charakteru posiadania po stronie wnioskodawczyni, bowiem sporną nieruchomością jednak zawsze ktoś się zajmował, zawierając umowy czy pobierając czynsz, bez względu na przysługujący mu tytuł prawny.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekła jak w sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach postępowania okazało się zbędne, bowiem całość tych kosztów poniosła wnioskodawczyni, która przegrała sprawę.

SSO Katarzyna Serafin-Tabor	SSO Barbara Kursa	SSO Agnieszka Cholewa-Kuchta