

Sygn. akt IV Ca 2/17

POSTANOWIENIE

Dnia 23 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodnicząca: SSO Katarzyna Mirek - Kwaśnicka

Sędziowie: SO Joanna Świerczakowska

SO Renata Wanecka (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Katarzyna Gątarek

po rozpoznaniu 23 lutego 2017r. na rozprawie w P.

sprawy z wniosku J. S.

z udziałem D. H., A. K., A. M., M. P. (1), M. P. (2), L. Z.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki M. P. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Żyrardowie z 31 sierpnia 2016 r.

sygn. akt I Ns 684/14

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. przyznać ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego w Żyrardowie na rzecz adw. M. B. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych powiększoną o należny podatek VAT tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu M. P. (1) przed sądem II instancji.

Sygn. akt IV Ca 2/17

UZASADNIENIE

W ostatecznie sprecyzowanym stanowisku J. S. wniosła o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości położonej w miejscowości G., gmina Ż., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 0,90 ha na jej rzecz oraz córek L. Z., A. K. i D. H.. W uzasadnieniu podniosła, że posiada samoistnie tę nieruchomość nieprzerwanie od 1983r.

Właściciele nieruchomości objętej wnioskiem, tj. M. P. (2) i M. P. (1) domagali się oddalenia wniosku o zasiedzenie, kwestionując samoistny charakter posiadania przez J. S..

L. Z., A. K. i D. H. przyłączyły się do wniosku.

A. M. również przyłączył się do wniosku.

Postanowieniem z 31 sierpnia 2016r. Sąd Rejonowy w Żyrardowie stwierdził, że J. S. w ⁽⁵⁾/8 częściach, zaś A. K., D. H. i L. Z. po ⁽¹⁾/8 części każda z nich nabyły z dniem 31 grudnia 2013r. przez zasiedzenie część nieruchomości położonej w miejscowości G., gmina Ż., stanowiącą działkę ewidencyjną numer (...), o powierzchni 1820 m⁽²⁾, która została wyodrębniona zgodnie z wariantem I oznaczonym kolorem czerwonym na planie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę E. G., zaewidencjonowanym 13 lipca 2016r. w Starostwie Powiatowym w G. za numerem (...) z działki numer (...), stanowiącej nieruchomość o łącznej powierzchni 9000 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą (...) (punkt 1); oddalił wniosek w pozostałej części (punkt 2); ustalił wartość przedmiotu sprawy na 360.000 zł (punkt 3); oddalił wniosek M. P. (2) o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania (punkt 4); przyznał adw. T. M. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Żyrardowie wynagrodzenie w wysokości 3.600 zł powiększone o aktualną stawkę podatku VAT za pomoc prawną świadczoną z urzędu M. P. (1) oraz tytułem zwrotu wydatków kwotę 150 zł (punkty 5 – 6); nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Żyrardowie tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków od J. S. kwotę 2.325,30 zł, od A. K., D. H. i L. Z. po 465,06 zł od każdej z nich i od M. P. (2) – 581,33 zł (punkt 7); nie obciążył M. P. (1) i A. M. obowiązkiem zwrotu wydatków (punkt 8).

Sąd Rejonowy ustalił:

Nieruchomość położona w miejscowości G., gmina Ż., powiat (...), województwo (...) o powierzchni 0,90 ha, stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi obecnie własność M. P. (2) w udziale wynoszącym ⁵/8 i M. P. (1) w udziale wynoszącym ³/8.

Poprzednio nieruchomość stanowiła współwłasność I. N. - ciotki ze strony ojca M. P. (2) i M. P. (1). W dniu 25 września 1978r. I. N. oraz A. M. i G. M. zawarli w zwykłej formie pisemnej umowę zatytułowaną „dobrowolna umowa kupna i sprzedaży”, na podstawie której I. N. „przekazała w wieczystą dzierżawę” małżonkom M. znajdujące się na tej nieruchomości budynki, studnię, drzewa, ogrodzenie oraz wszystko, co się na niej znajduje za cenę 40.000 zł. Z dniem zawarcia umowy małżonkowie M. weszli w posiadanie wymienionej nieruchomości, jednak I. N. miała zamieszkiwać tam do 1 grudnia 1978r.

Po zawarciu umowy I. N. zamieszkała w domu opieki dla osób starszych, natomiast do domu znajdującym się w nieruchomości wprowadził się A. M. - brat wnioskodawczynie. W 1983r. A. M. wyprowadził się, a do domu za jego wiedzą wprowadziła się J. S. z G. starostką pochodzącą z pierwszego małżeństwa oraz z córkami z drugiego małżeństwa - A. K., D. H. i L. Z. oraz z matką. Od tego czasu nieprzerwanie zamieszkiwała na nieruchomości. W tym czasie J. S. pozostawała w drugim związku małżeńskim ze Z. S. (1), który zmarł w dniu 13 listopada 2004r. Spadek po nim nabyła wnioskodawczynie w oraz dzieci: A. K., D. H. i L. Z. po ¹/4 części każda z nich. Mimo związku małżeńskiego od 1983r. J. S. i jej mąż pozostawali w faktycznej separacji. Mąż wnioskodawczynie nigdy nie mieszkał z nią na spornej nieruchomości.

Matka wnioskodawczynie zamieszkiwała z nią do samej śmierci, tj. do 1990r., jednak to J. S. była osobą podejmującą decyzje.

Od 1983r. wnioskodawczynie na bieżąco dbała o dom znajdujący się na części siedliskowej oraz obejście wokół niego, czyniła nakłady, w miarę posiadanych zasobów pieniężnych wykonywała niezbędne naprawy i remonty. W tym czasie był w nienajlepszym stanie. Podłoga była załamana, ściany były jedynie pobielone i zaciekały wodą. Wnioskodawczynie naprawiła podłogę, wytynkowała jedno pomieszczenie. W latach 90-tych wnioskodawczynie poprawiła dach oraz wymieniła okna i drzwi. Do budynku mieszkalnego została dobudowana jeszcze jedna część, jednak nigdy nie został na niej położony strop. Położyła tam jedynie prowizoryczny dach. W tej części wnioskodawczynie hodowała trzodę chlewną oraz króliki. Ponadto wybudowała blaszany garaż. Na przełomie 1994 i 1995r. wnioskodawczynie za pomocą metalowej siatki na słupkach, bez cokołu, odgrodziła część siedliskową działki od gruntu rolnego. Powstałe w ten sposób dwie części miały powierzchnię, odpowiednio, 1820 m² i 7180 m². Część tego ogrodzenia została ukradziona. Powstała w tym miejscu przerwa w ogrodzeniu wnioskodawczynie zastawiła eternitem.

Wnioskodawczyni poza tym wymieniała ogrodzenie z siatki, znajdujące się od strony drogi publicznej - od ul. (...), wybudowane jeszcze za czasów zamieszkiwania I. N., na nowe, również z metalowej siatki na słupkach, wymieniła także bramę wjazdową. Całość tego ogrodzenia znajduje się do dzisiaj na nieruchomości. Na części siedliskowej J. S. uprawiała warzywnik, ogród i sad, dosadzała krzewy i drzewa owocowe - wiśnie. Hodowała także zwierzęta: kaczki, kury, króliki oraz trzodę chlewną. W 1996r., w wyniku zawartej z Gminą Ż. umowy do nieruchomości został doprowadzony wodociąg, zostało również wykonane przyłącze wodociągowe. Do tego czasu wnioskodawczyni brała wodę ze studni od sąsiada - pana S.. W dniu 22 grudnia 1997r. wnioskodawczyni podpisała z Gminą Ż. umowę o dostawę do nieruchomości wody, a ponadto umowę o wywóz odpadów komunalnych. W budynku została ponadto poprawiona instalacja elektryczna.

Pozostała po wygradzeniu część działki to grunt rolny, stanowiący ziemię V i VI klasy bonitacyjnej. Do czasu wybudowania ogrodzenia, wnioskodawczyni uprawiała tę część działki. Sadziła na niej ziemniaki i zboże. W pracach rolnych pomagały jej dzieci i sąsiedzi. Około 1998r. wnioskodawczyni trwale zaprzestała uprawy tej części gruntu. Od tego czasu zaczęły porastać ją samosiejki drzew iglastych i liściastych oraz krzewy, a wnioskodawczyni przestała z niej korzystać w jakikolwiek sposób.

Wnioskodawczyni od 1983r. opłacała podatek od nieruchomości.

Córki wnioskodawczyni zawarły związki małżeńskie i wyprowadzały się kolejno od 2000r.

Przez cały okres posiadania nikt nie domagał się od wnioskodawczyni wydania nieruchomości, nie toczyło się żadne związane z tym postępowanie.

Dokonując oceny prawnej, Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art.172 § 1 kc, 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). Na podstawie art.172 § 2 kc, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Przytoczony przepis przed nowelizacją wprowadzoną ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. 1990.55.321) przewidywał, odpowiednio 10 – i 20- letni termin zasiedzenia. Zgodnie z art. 9 tej ustawy do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Wynika z niego też, że jeśli krótszy (dotychczasowy) termin zasiedzenia upłynął przez wejściem w życie ustawy zmieniającej, wówczas nie należy wydłużać okresu stosownie do nowych zasad. Jeżeli jednak krótszy termin zasiedzenia nie upłynął do daty wejścia w życie ustawy zmieniającej, należało przyjąć ustanowioną nową ustawą okres dłuższy, którego początkiem było wejście w posiadanie samoistne.

Sąd podkreślił, że kluczowym dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości jest wykazanie posiadania tej nieruchomości, jako posiadacz samoistny oraz upływ stosownego okresu czasu. Z art. 336 kc 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. Posiadacz, który pragnie nieruchomość zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela, musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quasi właścicielskie nad tą nieruchomością (postanowienie Sądu Najwyższego z 18 października 2013 r., III CSK 12/13, niepubl.), a okoliczność czy taki posiadacz pozostaje z właścicielem (ze współwłaścicielami) w konflikcie jest okolicznością indyferentną dla biegu terminu zasiedzenia.

Czynnik woli pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce więc, o tym czy posiadanie jest charakterystyczne dla własności czy też jest posiadaniem zależnym, decydują zewnętrzne (a więc widoczne dla otoczenia) przejawy władztwa nad rzeczą, jednoznaczne manifestowanie dla otoczenia władania jak właściciel. Innymi słowy, o tym, czy posiadanie jest samoistne, a więc prowadzące do zasiedzenia, rozstrzyga stan woli posiadacza i jej uzewnętrznienie, który taką swoją wolę manifestuje adekwatnymi zachowaniami (postanowienie SN

z dnia 15 września 2011 r., II CSK 25/11, niepubl.), m.in. w postaci takich czynności faktycznych, które wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa.

Jeśli chodzi o długość okresu niezbędnego do zasiedzenia nieruchomości, to zasadniczą przesłanką jest ocena dobrej wiary posiadacza. W złej wierze jest posiadacz, który ma świadomość, że nie przysługuje mu prawo do zasiadanej rzeczy. Najbardziej typowym przypadkiem złej wiary jest wejście w posiadanie rzeczy bez podstawy prawnej, czy też na podstawie czynności prawnej dokonanej bez zachowania wymaganej ustawą dla tej czynności formy.

Zdaniem Sądu I instancji, w świetle poczynionych ustaleń faktycznych, J. S. niewątpliwie od 1983r. była posiadaczką spornej nieruchomości. Na tego rodzaju stan faktyczny składało się szereg czynności faktycznych takich jak opłacanie podatków, uprawa ziemi, wymiana ogrodzenia nieruchomości, wygrodzenie z niej części siedliskowej. Poza tym wnioskodawczyni stale zamieszkiwała w budynku znajdującym się na nieruchomości, czyniła na niego nakłady, wykonywała bieżące naprawy i remonty- w takim zakresie, w jakim pozwalały jej na to środki pieniężne. Podjęła również czynności związane z zapewnieniem nieruchomości mediów- wody i elektryczności, zadbała również o bieżące usuwanie z niej odpadów. W zakresie tych wszystkich czynności była jedyną osobą podejmującą decyzje.

Ustalenie, że miało miejsce posiadanie, obligowało Sąd do zastosowania art. 339 kc, zgodnie z którym domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to zwalnia posiadacza od konieczności prowadzenia dowodów na okoliczność samoistności posiadania, posiadacz musi jedynie udowodnić fakt władania rzeczą. A contrario, osoba, która twierdzi, że posiadanie nie miało charakteru samoistnego winna ten fakt udowodnić.

M. P. (2) i M. P. (1) kwestionowali samoistność posiadania przez wnioskodawczynię działki nr (...). W szczególności twierdzili, że wnioskodawczyni zamieszkiwała na nieruchomości za wiedzą i zgodą M. P. (2), sugerując niejako zawarcie umowy użyczenia z wnioskodawczynią. Obciążał ich zatem obowiązek przedstawienia dowodów na okoliczność zależnego posiadania przez wnioskodawczynię. Tego rodzaju dowody nie zostały przedstawione, poza zeznaniami wymienionych uczestników. Te jednak nie miały żadnego odniesienia do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Wnioskodawczyni kwestionowała natomiast, aby taki fakt kiedykolwiek miał miejsce.

Ponadto – zdaniem Sądu - nawet gdyby taka umowa była zawarta, musiałaby zostać oceniona jako nieważna. Uczestnik twierdził, że wyłącznie sam udzielił zgody wnioskodawczyni na jej zamieszkiwanie na nieruchomości. Tymczasem nieruchomość stanowiła przedmiot współwłasności M. P. (2) i M. P. (1). Zawarcie umowy użyczenia jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, wobec czego do jego dokonania bezwzględnie potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Z zeznań uczestniczki M. P. (1) wynika, natomiast, że nie wiedziała nawet, że taka umowa miałaby zostać zawarta z wnioskodawczynią.

W ocenie Sądu Rejonowego, bez znaczenia pozostawał fakt, w jakim stanie jest budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości. Wnioskodawczyni nigdy nie wyzbyła się władztwa nad nim, nieprzerwanie zamieszkiwała w budynku i opłacała od niego podatki. To natomiast, że stan budynku obecnie uległ pogorszeniu, wynika jedynie z upływu czasu oraz dysponowaniem ograniczoną ilością środków pieniężnych, które wnioskodawczyni mogłaby przeznaczyć poprawę stanu zabudowań.

Reasumując, zdaniem Sądu I instancji, należało przesądzić samoistny charakter posiadania przez wnioskodawczynię spornej nieruchomości od 1983r. Ponieważ na podstawie zebranego w sprawie materiału nie jest możliwym precyzyjne ustalenie daty wejścia przez nią w posiadanie spornej nieruchomości w tym roku, Sąd w braku innych danych przyjął jako najbardziej możliwą datę 31 grudnia 1983r.

Z uwagi na to, że J. S. uzyskała posiadanie działki nr (...) w G. bez podstawy prawnej, na podstawie nieformalnych uzgodnień z A. M., Sąd uznał je za posiadanie w złej wierze. W konsekwencji do stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie niezbędny był upływ 30- letniego terminu zasiedzenia. Przesłanka ta niewątpliwie zachodzi w odniesieniu do siedliskowej części działki, wydzielonej jako wariant pierwszy (koloru czerwonego), zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego geodetę E. G.. Przesłanka ta nie została natomiast spełniona do pozostałej części działki

nr (...), stanowiącej grunt rolny. Z zeznań tak wnioskodawczynie, jak i świadków oraz uczestniczek wynika, że pod koniec lat 90 – tych, około 1998r. wnioskodawczynie trwale zaprzestała uprawy tej części działki. Nie podejmowała względem niej również żadnych innych czynności. Sąd uznał, że tym samym J. S. porzuciła tę część nieruchomości, a więc wybyła się posiadania przed terminem zasiedzenia. Dlatego co do tej części wniosek o zasiedzenie został oddalony.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na to, że wnioskodawczynie weszła w posiadanie spornej nieruchomości w czasie, kiedy pozostawała w związku małżeńskim ze Z. S. (2). Faktem jest przy tym, że Z. S. (2) nie dożył końca upływu zasiedzenia. W judykaturze ugruntowanym pozostaje stanowisko, że jeżeli nabycie posiadania nastąpiło w czasie trwania małżeństwa, w którym obowiązuje wspólność ustawowa, to zasiedzenie biegnie na rzecz obojga małżonków. Przepisanie chociażby tylko jednemu z małżonków statusu samoistnego posiadacza i upływ terminu zasiedzenia w czasie trwania małżeństwa powoduje, że nabyta w tym trybie własność zostaje objęta majątkiem wspólnym małżonków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2012 r., I CSK 257/12, niepubl.). Istotnym jest jedynie to, czy w dacie wejścia w posiadanie małżonków łączył ustrój wspólności majątkowej. Jeżeli w ciągu biegu terminu małżeństwo ustało na skutek rozwodu, to od tej chwili biegnie nadal, ale już nie na zasadzie wspólności ustawowej, lecz współwłasności po połowie w częściach ułamkowych (por. Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, S. Rudnicki W-wa 2004r., str. 191, uchwała SN z dnia 28 lutego 1978 r., III CZP 7/78, OSNCP 1978, nr 9, poz. 153). Analogicznie sytuacja przedstawia się w sytuacji śmierci jednego z małżonków. W razie, gdy termin zasiedzenia upłynął już po ustaniu wspólności ustawowej, stwierdzenie zasiedzenia może nastąpić tylko w częściach ułamkowych (art.42 k.r.o.) i jeżeli z okoliczności sprawy nie wynika nic innego, to będą to części równe.

Z kolei dla spadkobrania po Z. S. (2) istotne znaczenie ma art.176 § 1 kc. Zgodnie z przytoczonym przepisem, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza (art.176 §2 k.p.c.). Przytoczone przepisy pozwalają na utrzymanie ciągłości posiadania. Następstwo, o którym mowa obejmuje wszystkich poprzedników będących posiadaczami samoistnymi (por. postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 1987 r., III CRN 96/87, OSNCP 1988, nr 11, poz. 157). Według dominującego w judykaturze stanowiska, dziedziczenie posiadania rzeczy polega na przejściu na spadkobierców- z mocy prawa, z chwilą otwarcia spadku- wszystkich skutków prawnych, jakie wynikały z jej posiadania przez spadkobiercę, nie zależny natomiast od tego, czy spadkobiercy objęli w faktyczne władztwo rzecz znajdującą się dotychczas w posiadaniu spadkodawcy, a więc czy kontynuują jego posiadanie (postanowienie SN z dnia 28 kwietnia 1999r., I CKU 105/98, OSNC 11/99, poz. 197).

Podzielając wyżej przytoczone poglądy judykatury i doktryny, Sąd I instancji uznał, że gdyby Z. S. (2) dożył końca terminu zasiedzenia, należałoby stwierdzić nabycie spornej nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża na prawach wspólności majątkowej. W wyniku jego śmierci, ustała między nim i jego żoną J. S. wspólność majątkowa. Stąd też wnioskodawczynie stała się posiadaczką spornej nieruchomości w zakresie tylko swojego udziału w majątku wspólnym, czyli w 1/2 części. Pozostała po Z. S. (1) część wynosząca 1/2 weszła w skład spadku po nim, który nabyły wnioskodawczynie oraz uczestniczki D. H., A. K. i L. W. po 1/4. Dlatego też należało stwierdzić zasiedzenie na rzecz wnioskodawczynie w udziale 5/8 oraz przez uczestniczki w udziałach wynoszących po 1/8. Biorąc pod uwagę, że początek biegu zasiedzenia wyznaczał 31 grudnia 1983r., to przy uwzględnieniu 30-letniego terminu, należało stwierdzić w udziałach jak powyżej zasiedzenie przez wnioskodawczynię i uczestniczki części działki oznaczonej, jako nr 124/1 z dniem 31 grudnia 2013r. Sąd wskazuje przy tym, że przedmiotem zasiedzenia może być część nieruchomości.

Niezależnie od powyższych rozważań, Sąd podkreślił, że w sprawie nie zachodziły przesłanki uzasadniające stwierdzenie, że doszło do przerwania biegu zasiedzenia przez wnioskodawczynię nowo wydzielonej działki nr (...). Wskazał, że zgodnie z art. 175 kc, przepisy o biegu przedawnienia roszczeń (art. 121-124 kc) stosuje się odpowiednio do biegu zasiedzenia. Może on więc ulec zawieszeniu (art. 121 kc), przerwaniu (art. 123 kc), a jego zakończenie – wstrzymaniu (art. 122 kc). Przyczyną przerwania biegu zasiedzenia jest m.in. każda czynność podjęta przed sądem, zmierzająca bezpośrednio do dochodzenia, ustalenia, zaspokojenia lub zabezpieczenia prawa własności. Zgodnie z

orzecznictwem Sądu Najwyższego, czynnością, która zawsze przerywa bieg zasiedzenia, jest działanie skierowane przeciwko posiadaczowi, stanowiące akcję zaczepną zmierzającą bezpośrednio do pozbawienia go posiadania, a w szczególności – wystąpienie z powództwem windykacyjnym (uchwały Sądu Najwyższego z 18.06.1968 r., sygn. akt III CZP 46/68, publ. OSNC 1969, Nr 4, poz. 62, z 28.07.1992 r., sygn. akt III CZP 87/92, publ. OSN z 1993 r., z. 3, poz. 31, postanowienie z 22.01.2002 r., sygn. akt V CKN 587/00). Przerwanie biegu zasiedzenia może również spowodować wszczęcie postępowania administracyjnego, w który organ administracyjny rozstrzyga spór o własność, pod warunkiem, że jego uczestnikami są właściciel nieruchomości oraz jej aktualny posiadacz, przykładowo postępowanie o uwłaszczenie. Przerwanie biegu przedawnienia nie powoduje wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po osobie będącej uprzednio właścicielem zasiadanej nieruchomości.

M. P. (2) i M. P. (1) nie przedstawili dowodów na okoliczność przerwania biegu zasiedzenia. Z pewnością nie stanowią ich kopie dokumentów załączonych do odpowiedzi na wniosek. Znaczna ich część, szczegółowo opisana wyżej, dotyczyła 2014r., a więc po upływie okresu uzasadniającego stwierdzenie zasiedzenia. Pozostała część kopii dokumentów dotyczyła okresu sprzed 2013r. i odnosiła się co prawda do postępowań administracyjnych, ingerujących w treść prawa własności, jednak żadna nie uzasadniała stwierdzenia, że w ich wyniku uczestnik zamierzał do odzyskania posiadania spornej nieruchomości. Co najwyżej można stwierdzić, że M. P. (2) interesował się losem spornej nieruchomości. Jednakże owo faktyczne zainteresowanie nie pociągało za sobą żadnych innych czynności, które doprowadziłyby do wyzucia wnioskodawczyni z posiadania.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art.510 § 1 kpc. Sąd miał jednak na względzie, że M. P. (2), który złożył wniosek o zwrot kosztów postępowania, częściowo sprawę przegrał. Również częściowo przegrana jest uczestniczka M. P. (1). W związku z pozostawieniem uczestniczki przy poniesionych kosztach postępowania, Sąd przyznał reprezentującemu ją pełnomocnikowi z urzędu adwokat T. M. wynagrodzenie ze Skarbu Państwa.

Ponadto na podstawie art. 520 § 1 kpc w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art.13 § 2 kpc. Sąd obciążył wnioskodawczynię i uczestniczki L. Z., A. K. i D. H., których żądania zostały uwzględnione, a ponadto uczestnika M. P. (2), którego żądanie nie zostało uwzględnione, obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych wydatków Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Żyrardowie, na które złożyło się wynagrodzenie biegłego geodety E. G. za sporządzenie projektu podziału spornej nieruchomości. Koszty te Sąd rozliczył biorąc pod uwagę ostatecznie nabyty lub zachowany udział we własności spornej nieruchomości.

Sąd nie obciążył M. P. (1) nieuiszczonymi wydatkami sądowymi, mając na względzie jej trudną sytuację osobistą i majątkową, szczegółowo opisaną w załączniku do wniosku o ustanowienie pełnomocnika z urzędu. Sąd uznał, że niezasadnym byłoby również obciążenie kosztami uczestnika A. M., mając na względzie, że nie rościł sobie praw do spornej nieruchomości.

Apelację od postanowienia złożyła M. P. (1), zaskarżając je w punkcie 1 i zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów w postaci dokumentów świadczących o wykonywaniu uprawnień właścicielskich w okresie biegu zasiedzenia co do całej nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie przez uczestnika postępowania M. P. (2) oraz pośrednio również przez M. P. (1), jak również zeznań uczestników postępowania M. P. (2) i M. P. (1), co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych za podstawę rozstrzygnięcia polegającym na przyjęciu, że J. S. oraz uczestniczki postępowania A. K., D. H. i L. Z. posiadały sporną nieruchomość przez wymagany prawem okres, jako posiadacze samoistni przez co nabyły część nieruchomości wskazanej w treści zaskarżonego postanowienia na własność przez zasiedzenie.

W oparciu o powyższe zarzuty, M. P. (1) wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 1 poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie także tej części nieruchomości, która została oznaczona na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę E. G., jako działka nr (...) o powierzchni 1820 m².

Ponadto apelująca wniosła o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadka J. R. na okoliczność ustalenia, że w latach 90 – tych XX wieku M. P. (1) domagała się od J. S. wydania nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie oraz z

zeznań świadka Z. K. na okoliczność woli I. N. w przedmiocie przekazania całej nieruchomości objętej wnioskiem M. P. (1). Uczestniczka podniosła, że możliwość przeprowadzenia dowodów zaistniała po wydaniu postanowienia przez Sąd I instancji, ponieważ M. P. (1) dopiero wtedy odnalazła te osoby. Z kolei w piśmie procesowym z 13 lutego 2017r. M. P. (1) wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci listu I. i F. N. do M. P. (1) z 6 czerwca 1975r. na okoliczność ustalenia, że w latach 70 – tych XX wieku uczestniczka postępowania pomagała I. N. w pracach polowych oraz kalendarzyka wycieczek turystyczno – krajoznawczych z kwietnia 2000r. i legitymacji (...) na okoliczność, że M. P. (1) jeździła na wycieczki do G., gdzie położona jest sporna nieruchomość. Możliwość powołania tych dokumentów również pojawiła się już po wydaniu postanowienia przez Sąd Rejonowy, ponieważ dopiero wtedy dokumenty te zostały odnalezione.

J. S., A. K., D. H. i L. Z. w odpowiedzi na apelację wniosły o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd II instancji podziela wszystkie ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne.

Wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji przez M. P. (1) nie zasługiwały na uwzględnienie, ponieważ okoliczności, które miały być udowodnione przy ich pomocy, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Przerwanie biegu zasiedzenia może nastąpić poprzez wystąpienie przez właściciela z żądaniem wydania nieruchomości, znajdującej się w posiadaniu nieuprawnionej osoby. Bieg zasiedzenia przerywa tylko taka czynność przed sądami lub organami wskazanymi w art. 123 § 1 pkt 1 kc, która została przedsięwzięta przez właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi i zmierza do pozbawienia go tego posiadania i jest zdolna ten cel osiągnąć, zwana „akcją zaczepną”. W judykaturze i piśmiennictwie uznaje się, że skuteczną ochronę przed zasiedzeniem stanowią w szczególności następujące czynności: 1) powództwo petytoryjne – windykacyjne lub negatoryjne (art. 222 § 1 i 2 kc; tak m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2012 r., II CSK 395/11, Legalis); 2) wniosek o wszczęcie egzekucji zmierzającej do odzyskania władztwa nad rzeczą (tak m.in. E. Skowrońska-Bocian, Pietrzykowski, Komentarz 2011, art. 175, Nb 6); 3) wniosek o zniesienie współwłasności (tak w szczególności Sądu Najwyższego z 22 sierpnia 2007 r., III CSK 41/07, OSN 2008, Nr C, poz. 69, zgodnie z którym wniosek współwłaściciela o zniesienie współwłasności nieruchomości przerywa bieg zasiedzenia nieruchomości w stosunku do innego współwłaściciela, który jest posiadaczem nieruchomości – art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 kc); 4) wniosek o dział spadku (tak m.in. E. Skowrońska-Bocian, Pietrzykowski, Komentarz 2008, t. I, s. 631, Nb 6); 5) powództwo przeciwko posiadaczowi samoistnemu o ustalenie prawa własności (zwłaszcza art. 189 kpc – tak m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 25 maja 2012 r., I CSK 474/11, Legalis oraz w postanowieniu z 5 kwietnia 2012 r., II CSK 395/11, Legalis); 6) powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (uchwała Sądu Najwyższego z 28 lipca 1992 r., III CZP 87/92, OSP 1993, Nr 3, poz. 31); 7) niektóre czynności dotyczące tzw. postępowania uwłaszczeniowego (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 14 grudnia 2006 r., I CSK 296/06, Legalis; z 28 października 2005 r., II CSK 2/05, Biul. SN 2006, Nr 2; z 29 września 2004 r., II CK 18/04, OSN 2005, Nr 9, poz. 159); 8) zawezwanie posiadacza nieruchomości do próby ugodowej na podstawie art. 184 i n. kpc w sprawie o wydanie nieruchomości (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2006 r., III CZP 42/06, OSNC 2007, Nr 4, poz. 54).

Udowadnianie, że M. P. (1) domagała się wydania nieruchomości objętej wnioskiem przy pomocy zeznań świadka jest nieprzydatne, skoro nie twierdzi ona, że kiedykolwiek wytoczyła J. S. proces o wydanie. Ustne lub nawet pisemne wezwanie do wydania nieruchomości nie może być uznane za tzw. „akcję zaczepną”, o jakiej mowa w art. 175 kc w zw. z art. 123 pkt. 1 kc, nie jest bowiem czynnością przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia.

Z tych samych przyczyn nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia ustalenie, że uczestniczka postępowania jeszcze w 2000r. przyjeżdżała do G. na wycieczki turystyczno – krajoznawcze.

Dowód z zeznań świadka Z. K. w celu wykazania, że I. N. zamierzała podarować M. P. (1) całą nieruchomość objętą wnioskiem, także nie wpływa na rozstrzygnięcie. Uczestniczka postępowania jest współwłaścicielką nieruchomości w $\frac{3}{8}$ częściach i wola jednego z jej poprzedników prawnych nie ma znaczenia prawnego. Także list z 1975 r. na okoliczność pomocy w gospodarstwie rolnym (...) nie ma wpływu na ocenę prawną stanu faktycznego, wszak Sąd I instancji ustalił początek biegu zasiedzenia na 31 grudnia 1983r.

Apelacja jest niezasadna.

Zarzut naruszenia art. 233 kpc nie zasługuje na uwzględnienie. W myśl tego przepisu, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sprawdzeniem tego, czy Sąd należycie wykonał obowiązek wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego jest uzasadnienie orzeczenia, w którym zgodnie z art. 328 § 2 kpc winien się on m.in. wypowiedzieć, co do faktów, które uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodem odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1974 r. I CR 117/74 - LEX nr 7451).

Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Aby zatem zarzut odnoszący się do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów mógł zostać uwzględniony, należy podważyć prawidłowość dokonanej przez sąd oceny dowodów, wykazując, że jest ona wadliwa lub błędna (wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99 - nie publ., wyrok SN z dnia 29 września 2002 r., II CKN 817/00 - nie publ., wyrok SN z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/96 - OSNC 2000/7-8/139, wyrok SN z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01 - nie publ.).

Nie wystarczy, jak czyni to apelująca, przedstawienie alternatywnego stanu faktycznego, który jej zdaniem, powinien doprowadzić do korzystnego dla niej rozstrzygnięcia. Sąd I instancji wskazał dowody, na których się oparł oraz wnikliwie omówił dowody, którym odmówił wiary. Uzasadnienie Sądu Rejonowego spełnia wszystkie wymogi określone w art. 328 § 2 kpc, zostało sporządzone bardzo dokładnie, argumenty uzasadniające ocenę dowodów są przekonujące, dlatego Sąd Okręgowy w pełni ją aprobuje.

Istotą zastrzeżeń apelującej jest ustalenie przez Sąd Rejonowy, że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawczynię nie miało charakteru samoistnego. Sąd przeprowadził trafna analizę przepisów, odwołując się do treści art. 339 kc, który stanowi, iż domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie samoistności posiadania ma doniosłe znaczenie praktyczne, ponieważ rozstrzyga wątpliwości, w zakresie rozstrzygnięcia, czy wykonywane władztwo ma postać posiadania samoistnego, zależnego czy dzierżenia. Oznacza ono, że ten, kto faktycznie włada rzeczą (corpus), uważany jest za posiadacza samoistnego. Musi on zatem jedynie wykazać corpus. Domniemanie samoistności posiadania należy do grupy domniemań usuwalnych, ale ciężar jego obalenia spoczywa na tym, kto wywodzi z niego skutki prawne.

Wnioskodawczyni wykazała, że co najmniej od 31 grudnia 1983r. do 31 grudnia 2013r. posiadała część nieruchomości objętej wnioskiem, która stanowiła siedlisko. Na współwłaścicielach nieruchomości, czyli na M. P. (1) i M. P. (2) spoczywał ciężar udowodnienia, że posiadanie miało charakter zależny. Wprawdzie uczestnicy postępowania twierdzili, że zgodzili się na korzystanie z ich nieruchomości przez J. S., z uwagi na jej ciężką sytuację osobistą, ale okoliczności tej nie udowodnili. W każdym razie brak jest dowodów na to, że w którymkolwiek momencie zmanifestowali, iż jako właściciele nieruchomości zadysponowali nią w taki sposób, by nastąpiła zmiana władztwa o charakterze samoistnym na zależne. Trzeba bowiem podkreślić, że J. S. objęła nieruchomość w posiadanie, jako następcą prawny A. M., który na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży nabył tę nieruchomość od I. N. w 1978r. Skoro brat wnioskodawczyni zapłacił za nią cenę, to wprawdzie nie można mu przypisać dobrej wiary w chwili objęcia działki w posiadanie, ale na pewno mógł mieć poczucie, że jest jej gospodarzem, mieszka u siebie. Dlatego czuł się upoważniony do tego, by przekazać posiadanie samoistne nieruchomości siostrze.

O tym, czy posiadanie jest charakterystyczne dla własności czy też jest posiadaniem zależnym, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia, przejawy władztwa nad rzeczą, jednoznaczne manifestowanie dla otoczenia władania jak właściciel. J. S. od 1983r. była samoistną posiadaczką spornej nieruchomości, o czym świadczy szereg czynności faktycznych, takich jak: opłacanie podatków, uprawa ziemi, wymiana ogrodzenia nieruchomości, wygrodzenie z niej części siedliskowej, wykonywanie napraw i remontów, zapewnienie nieruchomości mediów. Przed podjęciem decyzji w w/w sprawach nigdy nie zwracała się do właścicieli nieruchomości o pozwolenie.

Chcąc nie dopuścić do stwierdzenia zasiedzenia, współwłaściciele powinni byli podjąć działania mające na celu albo spowodowanie przerwy w biegu zasiedzenia (wystąpienie z powództwem windykacyjnym do sądu), albo spowodowanie zmiany charakteru posiadania samoistnego na zależne. Zawarcie umowy użyczenia z wnioskodawczynią mogłoby taki skutek osiągnąć, ale okoliczność ta nie została udowodniona.

Nie jest trafny pogląd apelującej, że sama świadomość wnioskodawczyni, że nie jest ona właścicielką nieruchomości, skutkuje brakiem samoistności posiadania. Nawet 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 (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1999r., I CKN 430/98, postanowienie Sądu Najwyższego z 15 marca 2012r., I CSK 391/11, Legalis). W rozpoznawanej sprawie Sąd nie ustalił, by takie zdarzenie miało miejsce, niemniej jednak stanowisko Sądu Najwyższego, prezentowane w w/w orzeczeniach, pozwala przyjąć, że świadomość braku tytułu własności przez posiadacza nie niweczy jego samoistnego charakteru.

Działania jednego ze współwłaścicieli polegające na wykonywaniu władczych wobec niej czynności, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponieważ to posiadanie osoby domagającej się stwierdzenia zasiedzenia (ewentualnie na rzecz jego poprzednika prawnego), musi nosić cechy samoistności.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację.

Ponadto Sąd przyznał adwokatowi M. B. wynagrodzenie w wysokości 2.700 zł powiększone o należny podatek VAT za pomoc prawną świadczoną M. P. (1) z urzędu, stosownie do treści § 16 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 11 pkt. 1 w zw. z § 8 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu. Sąd Okręgowy przyjął, że wartość przedmiotu zaskarżenia wynosi 72.000 zł, a nie 360.000 zł, ponieważ apelacja dotyczy wyłącznie zasiedzenia części nieruchomości objętej wnioskiem, tj. działki o powierzchni 1820 m², a nie o powierzchni 9000 m², zatem wartość przedmiotu zaskarżenia nie jest równoznaczna z przedmiotem sprawy i stanowi ok. 20% tej wartości. Sąd Okręgowy wziął natomiast pod uwagę, że adwokat M. B. nie prowadził sprawy w I instancji, więc należało przyjąć 75% stawki, o jakiej mowa w 16 § 1 pkt. 1 w/w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Joanna Świerczakowska Katarzyna Mirek – Kwaśnicka Renata Wanecka