Sygn. akt II Ca 720 /13

POSTANOWIENIE

Dnia 31 marca 2014r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SR Radosław Florek (del.)

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku ***R. B., E. R.i P. R.***

przy udziale (...)

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 28 maja 2013r., sygn. akt I Ns 994/11

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że stwierdzić nabycie własności nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, składającej się z działki nr (...), o powierzchni 2,2946 ha, położonej w S., objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kłodzku nr (...)w drodze zasiedzenia przez R. B., E. R.i L. R.w udziałach po (...)części – z dniem 27 maja 2005r. (pkt I) oraz zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawców 3.817 zł tytułem kosztów postępowania (pkt II);

II. zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawców 2.900 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 720/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 maja 2013 r., Sąd Rejonowy w pkt I oddalił wniosek R. B., E. R.i P. R.o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, zaś w pkt II oddalił wniosek uczestnika postępowania (...)o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w S.przy ul. (...)(poprzednio 39), działka nr (...)o pow. 0,1223 ha, stanowi grunt w użytkowaniu wieczystym (okres użytkowania do 25 marca 2076 r.) zabudowany budynkiem mieszkalnym, a nadto

altaną. Właścicielami powyższego budynku oraz altany i użytkownikami wieczystymi gruntu są wnioskodawcy, w udziałach po (...)części, przy czym własność nabyli w drodze dziedziczenia - wnioskodawcy R. B.i E. R.po swych rodzicach, a mianowicie J. R.i W. R., zaś wnioskodawca P. R.w drodze dziedziczenia po swej matce L. R., która również była spadkobierczynią swych rodziców, a mianowicie J. R.i W. R.. J. R.zmarł 26 czerwca 1996 r., W. R.zmarła 20 września 1997 r., L. R.zmarła 20 maja 2006 r. Powyższa nieruchomość opisana jest w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku. Do wyżej opisanej nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), przylega działka nr (...), oznaczona jako droga i las o łącznej powierzchni 2,2946 ha (z czego las - (...)- 2,2411 ha, zaś droga (...)ha), opisana w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, w treści której w dziale II - „Własność" wpisana jest (...). Wyżej opisane nieruchomości, oznaczone obecnie jako działka nr (...)i działka nr (...), tworzyły nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...)i stanowiły własność B. Ś.. W dniu 7 stycznia 1957 r. B. Ś.i J. R., ojciec wnioskodawców R. B.i E. R.oraz dziadek wnioskodawcy P. R., zawarli umowę, na mocy której B. Ś.oddała J. R.na czas nieoznaczony do używania wyżej opisaną nieruchomość położoną w S.przy ul. (...), obejmującą - jak wskazano w powyższej umowie - budynek mieszkalny i ogród oraz park (las) o łącznej powierzchni 2,24 ha, zaś J. R.nieruchomość przedmiotową wziął do używania i zamieszkał w niej wraz z rodziną, a mianowicie wraz z żoną W. R.i dziećmi, tj. wnioskodawczynią oraz L. R., przy czym od czasu swego urodzenia, tj. od 8 maja 1957 r. w powyższej nieruchomości zamieszkał także wnioskodawca E. R.. Zarówno J. R., jak i W. R., do czasu swej śmierci zamieszkiwali nieprzerwanie w powyższej nieruchomości i korzystali zarówno z jej części zabudowanej, jak i niezabudowanej, a w szczególności ogrodu i lasu (określanego również mianem parku), przy czym uprawiali warzywa, owoce i zbierali plony tych upraw, hodowali rośliny ozdobne, dokonywali nowych nasadzeń, w tym w części nieruchomości stanowiącej las (park), wykonywali prace porządkowe na terenie całej wyżej opisanej nieruchomości i ponosili ich koszty, a nadto wykonali na własny koszt ogrodzenie całej powyższej nieruchomości i uzupełniali je, ponieważ części ogrodzenia były przedmiotem kradzieży. W dniu 12 listopada 1969 r. B. T.z d. S., U. N.z d. S.i R. H.z d. S.złożyły oświadczenie, z treści którego wynika, iż przekazują na własność J. R.należący do nich dom wraz z gruntem położony w S.przy ul. (...). W dniu 14 czerwca 1972 r. został sporządzony przez (...)w K.wniosek do Państwowego Biura (...)w K.o założenie księgi wieczystej dla wyżej opisanej nieruchomości, tj. położonej w S.przy ul. (...)o powierzchni 2,24 ha, działka nr (...)- i wpisanie prawa jej własności na rzecz Skarbu Państwa -(...)w S., przy czym w uzasadnieniu powyższego wniosku wskazano, że nieruchomość ta przeszła na rzecz Skarbu Państwa na mocy art. 38 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz.159), bowiem była własnością B. Ś., zaś w dniu 28 marca 1957 r. utraciła ona obywatelstwo polskie w związku z wyjazdem z Polski. Powyższy wniosek został uwzględniony i dla wyżej opisanej nieruchomości (działka nr (...)o powierzchni 2,24 ha, położona w S.przy ul. (...)) została założona księga wieczysta nr (...). (...)w K.pismem z datą 25 września 1972 r. poinformowało J. R.(odpowiadając na jego pismo z datą 14 września 1972 r.), że nieruchomość położona w (...)przy ul. (...), dla której w Państwowym Biurze (...)w K.jest prowadzona księga wieczysta nr (...), stanowi własność Państwa, natomiast umowa z dnia 7 stycznia 1957 r. zawarta pomiędzy B. S.i J. R.nie stanowi dokumentu prawnego stwierdzającego nabycie prawa własności powyższej nieruchomości przez J. R., wobec czego ma on obowiązek uiszczania czynszu od chwili formalnego przejęcia budynku przez Zakład (...)w S., zaś nakłady poczynione przez J. R.w związku z dotychczasowym użytkowaniem budynku będą rozliczone przez Zakład (...)w S.. W piśmie powyższym zawarta została również informacja, zgodnie z którą w wypadku wytypowania przez (...)w S.budynku do sprzedaży J. R., jako najemca, będzie mógł ubiegać się o nabycie lokalu mieszkalnego w powyższym budynku względnie całej nieruchomości. W piśmie z datą 11 listopada 1974 r. J. R.zwrócił się do Naczelnika (...)S.o sprzedaż powyższej nieruchomości położonej wS.przy ul. (...), działka nr (...), o powierzchni 2,24 ha. Naczelnik (...)S.w piśmie z datą 4 listopada 1975, r. wezwał J. R.do zapłaty długu w kwocie 34.571 zł z tytułu czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...)w S.- w terminie 14 dni od doręczenia wezwania. Dnia 24 listopada 1975 r. do Sądu Rejonowego w Kłodzku wpłynął pozew, opatrzony datą 20 listopada 1975 r., w sprawie z powództwa Naczelnika (...)S., reprezentującego Skarb Państwa na obszarze (...)przeciwko J. R.o opróżnienie lokalu mieszkalnego i wydanie nieruchomości, a w szczególności o nakazanie pozwanemu wraz ze wszystkimi osobami jego prawa reprezentującymi opróżnienia lokalu mieszkalnego zajmowanego przez niego w budynku stanowiącym własność powoda, położonym przy ul. (...)w S., wraz z przyległą do tego budynku działką gruntu (użytkowaną przez pozwanego w części jako ogród, w części jako park leśny) o powierzchni 2,24 ha i wydanie tego budynku wraz z wymienioną działką powodowi. Powyższa sprawa została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Kłodzku pod sygn. akt I C 2166/75, zaś w dniu 3 marca 1976 r. doręczono pozwanemu odpis pozwu. W dniu 17 marca

1977 r. postępowanie zainicjowane przez powyższy pozew zostało przez Sąd Rejonowy w Kłodzku umorzone na skutek cofnięcia pozwu (sygn. akt I C 480/77). Na skutek prac prowadzonych w roku 1975 doszło do podziału wyżej opisanej działki nr (...)(o powierzchni 2,24 ha) na dwie i wyodrębniono zabudowaną działkę nr (...)o powierzchni 0,1251 ha i niezabudowaną działkę nr (...)o powierzchni 2,1149 ha, z których każda stanowiła własność Skarbu Państwa. Dla nieruchomości oznaczonej jako działka zabudowana numer (...)o powierzchni 0,1251 ha została utworzona księga wieczysta nr (...), prowadzona przez Państwowe Biuro (...)w K., w której w dniu 15 sierpnia 1975 r. w dziale II wpisano Skarb Państwa. Na mocy umowy zawartej dnia 25 marca 1977 r. J. R.i W. R.nabyli od Skarbu Państwa własność budynku mieszkalnego oraz altany położonych w S.przy ul. (...)i prawo wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 0,1251 ha (1251 m^2), działka nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Państwowe Biuro (...)w K.. Na okres od 1 stycznia 1995 r. do 31 grudnia 2004 r. został sporządzony uproszczony plan urządzenia lasu obejmujący nieruchomość oznaczoną aktualnie jako działka nr (...)(droga i las o łącznej powierzchni 2,2946 ha, z czego las - (...)- 2,2411 ha, zaś droga (...)ha), opisaną w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, w treści której w dziale II - „Własność" wpisana jest (...)i znajduje się on w posiadaniu uczestniczki. Na okres od 1 listopada 2007 r. do 31 października 2017 r. została sporządzona inwentaryzacja lasów obejmująca las będący częścią wyżej opisanej działki nr (...)i znajduje się ona w posiadaniu uczestniczki. Po śmierci J. R., a następnie W. R.- z nieruchomości powyższej, oznaczonej aktualnie jako działka nr (...), korzystała wnioskodawczyni oraz druga z córek J. R.i W. R., L. R.(do czasu swej śmierci, tj. 20 maja 2006 r.). Od czasu śmierci swych rodziców wnioskodawczyni oraz L. R.podejmowały również działania mające na celu wykonanie niezbędnych prac porządkowych dotyczących drzewostanu na terenie wyżej opisanej nieruchomości, oznaczonej aktualnie jako działka nr (...), a w szczególności takich, jak usuwanie drzew uszkodzonych, suchych, angażując w tym celu pracowników i ponosiły koszty powyższych prac. Wnioskodawca E. R.opuścił powyższą nieruchomość i zamieszkuje w miejscowości P.w pobliżu K., w związku z czym jedynie sporadycznie brał udział w powyższych pracach. Od czasu śmierci rodziców wnioskodawczyni wyżej opisana nieruchomość, oznaczona aktualnie jako działka nr (...), jest ogrodzona jedynie częściowo, bowiem z uwagi na swą sytuację materialną wnioskodawczyni oraz jej siostra L. R.nie były w stanie ponosić kosztów uzupełniania powyższego ogrodzenia.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, iż wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. Sąd wskazując na treść art. 172 § 1 k.c. przyjął, iż warunkiem koniecznym i przesłanką naczelną jest posiadanie samoistne nieruchomości, a takiego charakteru, w jego ocenie, nie miało posiadanie nieruchomości, której dotyczy wniosek, najpierw przez rodziców R. B., L. R.i E. R., następnie przez ich następców prawnych. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że w chwili nabycia posiadania nieruchomości opisanej we wniosku, oznaczonej aktualnie jako działka nr (...), J. R.miał świadomość, iż następuje to na mocy umowy zawartej w dniu 7 stycznia 1957 r. z B. S., a więc, w opinii Sądu, umowy użyczenia, w efekcie czego doszło wprawdzie do nabycia przez J. R.posiadania powyższej nieruchomości, ale posiadania zależnego. Wprawdzie w dniu 12 listopada 1969 r. zostało złożone przez B. T.z d. S., U. N.z d. S.i R. H.z d. S.oświadczenie, z treści którego wynika, iż przekazują na własność J. R.należący do nich dom wraz z gruntem położony w S.przy ul. (...), to jednak już pismem z datą 25 września 1972 r. (...)w K.poinformowało J. R.(odpowiadając na jego pismo z datą 14 września 1972 r.), że nieruchomość położona w S.przy ul. (...), dla której w Państwowym Biurze (...)w K.jest prowadzona księga wieczysta nr (...), stanowi własność Państwa, bowiem poprzednia jej właścicielka, B. Ś., w dniu 28 marca 1957 r. utraciła obywatelstwo polskie w związku z wyjazdem z Polski na pobyt stały do Niemieckiej Republiki Federalnej, w związku z czym nieruchomość ta przeszła z mocy prawa (art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz.159) na własność Państwa, natomiast umowa z dnia 7 stycznia 1957 r. zawarta pomiędzy B. S.i J. R.nie stanowi dokumentu prawnego stwierdzającego nabycie prawa własności powyższej nieruchomości przez J. R., wobec czego ma obowiązek uiszczania czynszu od chwili formalnego przejęcia budynku przez Zakład (...)w S., zaś nakłady poczynione przez J. R.w związku z dotychczasowym użytkowaniem budynku będą rozliczone przez Zakład (...)w S.. W piśmie powyższym zawarta została również informacja, zgodnie z którą w wypadku wytypowania przez (...)w S.budynku do sprzedaży J. R., jako najemca, będzie mógł ubiegać się o nabycie lokalu mieszkalnego w powyższym budynku względnie całej nieruchomości. W świetle powyższego, a także dalszych działań podejmowanych zarówno przez J. R., nie sposób było przyjąć, w ocenie Sądu Rejonowego, że posiadanie nieruchomości opisanej we wniosku przez J. R., a następnie jego następców prawnych było posiadaniem samoistnym, przy czym celowym wydaje się w

tym miejscu również zaznaczyć, że nie było to posiadanie uzyskane w dobrej wierze. Również po nabyciu - na mocy umowy zawartej dnia 25 marca 1977 r. - od Skarbu Państwa własności budynku mieszkalnego oraz altany położonych w S.przy ul. (...)i prawa wieczystego użytkowania gruntu o powierzchni 0,1251 ha (1251 m^2), działka nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Państwowe Biuro (...)w K., J. R.i W. R.nie byli, zdaniem Sądu, samoistnymi posiadaczami nieruchomości opisanej we wniosku oznaczonej aktualnie jako działka nr (...). Wprawdzie właściciele nieruchomości, której dotyczy wniosek (oznaczonej aktualnie jako działka nr (...)), a mianowicie Skarb Państwa, a następnie (...), jedynie sporadycznie manifestowali służące im prawo własności do powyższej nieruchomości, to jednak jego przejawem jest niewątpliwie wykonywanie przez (...), uczestniczkę, ciążących na niej obowiązków, a wynikających z ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2011 r.; Nr 12. poz. 59 ze zm.) a w szczególności art. 7 ust. 1 cytowanej ustawy, z treści którego wynika trwale zrównoważoną gospodarkę leśną prowadzi się według planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu z uwzględnieniem celów szczegółowo określonych w punktach 1-5 art. 7 ust. 1 cytowanej ustawy. Sąd miał na względnie, iż na okres od 1 stycznia 1995 r. do 31 grudnia 2004 r. został sporządzony uproszczony plan urządzenia lasu obejmujący nieruchomość oznaczoną aktualnie jako działka nr (...)(droga i las o łącznej powierzchni 2,2946 ha, z czego las - (...)- 2,2411 ha, zaś droga (...)ha), opisaną w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku, w treści której w dziale II - „Własność" wpisana jest (...)i znajduje się on w posiadaniu uczestniczki. Również na okres od 1 listopada 2007 r. do 31 października 2017 r. została sporządzona inwentaryzacja lasów obejmująca las będący częścią wyżej opisanej działki nr (...)i znajduje się ona w posiadaniu uczestniczki. Sąd Rejonowy przytoczył i podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu postanowienia z dnia 20 września 2012 r., (sygn. akt IV CSK 41/12), zgodnie z którym przy ocenie charakteru posiadania trzeba mieć na uwadze, że ponieważ zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności, wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności. Dla tej oceny ma istotne znaczenie czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela i to, co wymaga podkreślenia, nawet tylko dorozumianą oraz posiadanie jej w zakresie przez właściciela tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. W razie zmiany posiadania zależnego na samoistne, ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania przewidzianego w art. 339 k.c. Również samo istnienie posiadania samoistnego powinno być na zasadach ogólnych (art. 6 k.c.) wykazane przez wnioskodawcę, z tym tylko, że wówczas korzysta on z domniemania prawnego przewidzianego w powyższym przepisie. Zdaniem Sądu, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego należało przyjąć, że posiadanie nieruchomości, której dotyczy wniosek (oznaczonej aktualnie jako działka nr (...)) przez J. R.i W. R., a następnie przez ich następców prawnych, a w szczególności R. B.i L. R.było posiadaniem zależnym, tolerowanym przez właściciela - Skarb Państwa, a następnie (...)(po utracie prawa własności przez B. Ś.(wcześniejszą właścicielkę przedmiotowej nieruchomości). Wnioskodawcy nie wykazali, że nastąpiła zmiana posiadania zależnego nieruchomości, której dotyczy wniosek, na jej posiadanie samoistne. W ocenie Sądu, w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy nie można było również przyjąć, że zaistniały okoliczności świadczące o wyzbyciu się przez właściciela uprawnień właścicielskich. Reasumując - w świetle zgromadzonych w sprawie dowodów należy przyjąć, iż nie zostały spełnione przesłanki, które pozwalałyby na uwzględnienie wniosku, bowiem posiadanie nieruchomości, której dotyczy wniosek nie miało charakteru samoistnego jej posiadania^ przy czym, jak już wyżej wskazano, przy ocenie charakteru posiadania trzeba mieć na uwadze, że ponieważ zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności, wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 520 k.p.c., przy czym oddalił żądanie uczestnika o zasądzenia kosztów postępowania, przyjmując, iż zgodnie z brzmieniem § 1 cytowanego przepisu każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie i nie zachodzą okoliczności opisane w § 2 i § 3 art. 520 k.p.c.

W apelacji od powyższego postanowienia, wnioskodawcy zaskarżając go w części dotyczącej pkt I, zarzucili mu:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 kc i 336 kc poprzez nieuwzględnienie, że wnioskodawcy spełnili ustawowe przesłanki do nabycia własności przez zasiedzenie, jako posiadacze samoistni, i że fakt ten zaistniał z mocy obowiązującego prawa w dniu 27 maja 2005 r.,

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 kc i 336 kc poprzez nieznajdujące uzasadnienia w zebranym w sprawie materiale dowodowym stwierdzenie, że poprzednicy wnioskodawców jak i sami wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi spornej nieruchomości, lecz jedynie użytkownikami,

- naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez niezasadne przyjęcie, że sporządzenie na zlecenie uczestnika uproszczonych planów urządzenia lasu za okres 1 stycznia 1995 r., do 31 grudnia 2004 r. obejmujący również sporną działkę oraz za okres od 1 listopada 2007 r. do 31 października 2017 r., inwentaryzacji lasów obejmującą las będący częścią spornej działki świadczy o braku posiadania samoistnego przez wnioskodawców,

- naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 328 § 2 kpc poprzez oparcie postanowienia również na ustaleniach dowodowych dotyczących okresu czasu, jaki nastąpił już po zaistnieniu z mocy prawa zasiedzenia tj. po 27 maja 2005 r.,

- naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 kpc, 234 kpc oraz 328 § 2 kpc poprzez zbagatelizowanie a tym samym nie uznanie bezspornych walorów dowodowych zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, albowiem tak dokonana ocena ma cechy dowolności i nie może być uznana za mieszczącą się w ramach gwarantowanych przez zasadę swobodnej oceny dowodów,

- naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez niezasadne pominięcie w swoich ocenach faktu rzeczywistego sprawowania przez wnioskodawców władztwa nad sporną działką polegającego na ogrodzeniu nieruchomości mimo dewastacji dokonywanej przez okolicznych mieszkańców, utrzymywaniu na działce ogrodu, sadu, drzew i krzewów ozdobnych, usuwaniu wiatrołomów, koszeniu trwa i chwastów itp., przy jednoczesnym braku jakichkolwiek dowodów na realne działanie uczestnika w zakresie sprawowania piczy i władztwa nad działką, co stanowi przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów,

- naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez błędne nadanie poglądowi Sądu Najwyższego wyrażonemu w postanowieniu o sygn. IV CSK 41/12 rangi dowodu przesądzającego w każdej sprawie niezależnie od jej stanu faktycznego, decydującego znaczenia przy ocenie istnienia lub niesamoistnego posiadania co stanowi przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów

- naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 162 kpc poprzez dopuszczenie dowodów zgłoszonych przez uczestnika z naruszeniem zasad prekluzji dowodowej, co zostało zarzucone sądowi przez wnioskodawców i przyjęcie tych dowodów mimo, nie wykonania przez uczestnika wezwania do sprecyzowania i uwiarygodnienia oraz uzupełnienia ich w zakresie uproszczonego planu urządzeni lasu oraz jego inwentaryzacji.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, wnioskodawcy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez orzeczenie, że nabyli własność przez zasiedzenie w dniu 27 maja 2005 r. nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) obręb S. o pow. 2,2946 ha opisaną w księdze wieczystej (...).

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest uzasadniona. Sąd Okręgowy rozpoznając niniejszą sprawę wziął pod uwagę okoliczności faktyczne wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, ponadto po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego, ustalił co następuje:

J. R.z tytułu posiadania spornej nieruchomości płacił podatek gruntowy, był on także zobowiązywany przez (...)do dokonywania nasadzeń drzew oraz usunięcia drzew chorych oraz suchych i prace te wykonywał na własny koszt. Był on także wzywany do uiszczenia czynszu z tytułu użytkowania budynku mieszkalnego, jednakże w licznych pismach kierowanych do ówczesnych władz odmawiał jego płacenia, gdyż uważał się on za właściciela całej nieruchomości. Powodem wniesienia przeciwko J. R.pozwu o opróżnienie mieszkania i wydanie całej nieruchomości był właśnie fakt nieuiszczania przez niego czynszu. Zarówno J. R.jak i jego następcy prawni nigdy nie byli wzywani przez właścicieli działki nr (...)do uiszczenia czynszu dzierżawnego za korzystanie z tejże działki, nigdy też pomiędzy kolejnymi właścicielami gruntu jak i J. R.czy też jego następcami prawnymi nie doszło do zawarcia umowy dzierżawy przedmiotowej działki. Wręcz przeciwnie J. R.w kilku pismach zwracał się z prośbą do ówczesnych władz o wykup tejże nieruchomości bądź o przyznanie mu jej na własność w inny sposób. Nigdy / oprócz wymienionej sprawy o opróżnienie lokalu / ani J. R., ani jego spadkobiercy nie byli wzywani przez właścicieli do wydania spornej działki. E. R.mieszkał w przedmiotowej nieruchomości do czasu, gdy się ożenił, tj. do 1991r, zaś L. R.mieszkała tam do 2000r, kiedy to zmuszona była się przeprowadzić gdzie indziej, a to z uwagi na chorobę jej syna. Zarówno E. R.jak i L. R./ gdy jeszcze żyła / cały czas bywali na tejże posesji, pomagali w różnych pracach swej siostrze R. B., nigdy też w żaden sposób nie wyzbyli się posiadania gruntu. Zamiarem L. R.było, by kiedyś wrócić do jej rodzinnego domu. Dawna działka nr (...)została określona jako działka nr (...). Następnie w 1975r na skutek zmian gruntowych w miejsce tejże działki wpisano dwie nieruchomości (...)i (...). W 1977r w wyniku scalenia gruntów działka nr (...)została określona jako działka nr (...), następnie na skutek odnowienia operatu ewidencji gruntów w 1999r działkę tę oznaczono nowym numerem geodezyjnym- (...), który obowiązuje obecnie. Na podstawie decyzji (...)z dnia 9 czerwca 1992r ówczesna działka nr (...)została skomunalizowana i jej właścicielem z mocy prawa stała się z dniem 27 maja 1990r (...).

Mając na uwadze tak uzupełniony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że nie można podzielić zapatrywania Sądu Rejonowego, iż posiadanie J. R.oraz jego następców prawnych miało charakter posiadania zależnego. Należy bowiem pamiętać, że pismem z dnia 12 listopada 1969r / k. 24 / dotychczasowi właściciele nieruchomości przekazali ją na „własność" J. R.. Choć więc z różnych względów do przeniesienia własności nie doszło, należało przyjąć, iż z tą datą posiadanie J. R.nabrało charakteru posiadania samoistnego. W myśl art. 336 kc posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Zgodnie z ukształtowanym stanowiskiem doktryny i orzecznictwem sądów posiadacz samoistny włada rzeczą w takim samym zakresie jak właściciel, z zamiarem władania dla siebie. Przyjmuje się też, że wola posiadania rzeczy powinna być manifestowana na zewnątrz, chodzi tu więc o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. Zdaniem Sądu Okręgowego zarówno posiadanie J. R.jak i jego spadkobierców miało właśnie taki charakter. J. R.płacił z tytułu użytkowania tej nieruchomości podatki, otrzymywał z nadleśnictwa decyzje zobowiązujące go do wykonywania nasadzeń drzew na spornej działce, był też zobowiązywany do usunięcia drzew chorych i zeschniętych i prace te wykonywał, nie pytając prawnych właścicieli o zgodę, a czynił to na swój koszt. Nigdy też ani on, ani jego dzieci nie zawarły umowy dzierżawy czy też innej umowy, która spowodowałaby zmianę charakteru ich posiadania. Wręcz przeciwnie J. R.odmawiał płacenia czynszu za użytkowanie budynku mieszkalnego / właściciele bowiem nigdy nie domagali się czynszu dzierżawnego za nieruchomość leśną /, a fakt ten stał się przyczyną do wniesienia przeciwko niemu w 1975r pozwu o opróżnienie lokalu i wydanie nieruchomości /k. 119 i nast. /. Sprawa ta jednak została umorzona z uwagi na cofnięcie pozwu przez stronę powodową. Skoro zaś cofnięty pozew nie wywołuje skutków prawnych / art. 203 § 2 kpc /, nie można też uznać, by z tą chwilą nastąpiła przerwa biegu zasiedzenia. Innych zaś żądań o wydanie nieruchomości ze strony kolejnych właścicieli nie było. W ocenie Sądu Okręgowego z zebranego materiału dowodowego wynika również wyraźnie wola J. R.posiadania tejże nieruchomości jak właściciel. Wyrażał tę wolę poprzez zachowanie się jak właściciel i podejmowanie wszelkich czynności właścicielskich, ale także manifestował ją w licznych pismach, w których stwierdzał, że nie będzie płacił czynszu ani innych opłat, gdyż uważa on się za właściciela nieruchomości, ponosi wszelkie koszty jej utrzymania oraz przeprowadza wszelkie niezbędne remonty i inne prace / k. 111, 112, 128, 129, 130/ . Dla przykładu można przytoczyć pismo J. R.do ówczesnego Ministerstwa (...)w W.z dnia 30 grudnia 1975r /k. 128 i nast./, w którym stwierdził on, że nie podpisywał żadnej umowy najmu, ponadto wskazał wręcz: „Jestem więc od 1957r samoistnym posiadaczem w dobrej wierze wymienionej nieruchomości, zainwestowałem i prowadzę sad i ogród, płacę wszelkie podatki, jak również, gdy to było obowiązkowe wykonywałem obowiązkowe dostawy rolne, zasadziłem las". Również przedstawiciele ówczesnego właściciela czyli

Skarbu Państwa w licznych pismach potwierdzali niejako samoistność posiadania J. R.. Np. w pozwie o opróżnienie lokalu i wydanie nieruchomości / k. 121 /Naczelnik (...)stwierdził, że J. R.odmówił podpisania umowy najmu nieruchomości, ponadto wskazał, że zachowanie pozwanego / J. R./ świadczy o tym, iż nie zamierza on regulować jakichkolwiek należności za zajmowany lokal ani płacić czynszu na bieżąco. Z kolei w piśmie z dnia 15 grudnia 1975r / k. 122 / Urząd (...)stwierdził, że J. R.od 1972r jest użytkownikiem budynku i gruntu oraz, że ponosi on wszelkie koszty związane z remontami, eksploatacją i opłacaniem podatków. Co prawda J. R.występował do właściciela gruntu o jego wykup, jednakże fakt ten – w ocenie Sądu Okręgowego- nie pozbawił jego posiadania przymiotu samoistności. W tej kwestii wypowiedział się zresztą Sąd Najwyższy, stwierdzając, iż samoistny posiadacz zwracający się do właściciela z ofertą nabycia własności, nie pozbawia swego posiadania charakteru samoistności, chyba, że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje on z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą / postanow. SN z 11.10. 1012r, III CSK 316/11, LEX nr 1232468 /. Żadne jednak inne okoliczności w przedmiotowej sprawie nie wystąpiły, stąd też w dalszym ciągu należało traktować J. R.jako samoistnego posiadacza spornej działki. Taki sam charakter miało również posiadanie spadkobierców J. R.. Zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 kwietnia 2013r / II CSK 445/12, LEX nr 1347836 / spadkobiercy wchodzą wskutek dziedziczenia w sytuację prawną spadkodawcy związaną z posiadaniem rzeczy, a zaliczenie posiadania rzeczy przez poprzednika prawnego, na podstawie art. 176 § 1 i 2 kc powinno nastąpić na rzecz każdego ze spadkobierców, ale tylko w granicach nabytego udziału w spadku. Do zastosowania tych skutków nie jest przy tym konieczne dokonanie przez spadkobierców posiadacza szczególnych czynności. O ile jednak jeden ze spadkobierców wyzułby z posiadania rzeczy pozostałych spadkobierców- co wymagałoby jednak jawnej manifestacji takiego zamiaru- względnie rzecz została porzucona przez pozostałych spadkobierców, to termin zasiedzenia całej rzeczy należałoby liczyć najwcześniej od chwili otwarcia spadku. W uzasadnieniu tegoż postanowienia Sąd Najwyższy powołał się również na inne swe orzeczenia, z których wynika, że posiadaczem nieruchomości jest nie tylko ten, kto efektywnie wykonuje nad nią władztwo, lecz również ten, kto ma tylko możliwość tego władztwa, choćby z tej możliwości nie korzystał. Ponadto posiadanie rzeczy może polegać także na korzystaniu z niej w ograniczonym fizycznie zakresie. Mając na względzie te uwagi, należy stwierdzić, że w niniejszej sprawie począwszy od 12 listopada 1969r J. R.był posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości. Po jego śmierci, czyli od 26 czerwca 1996r samoistne posiadanie przejęła żona- W. R.i ich dzieci L. R., R. B.i E. R., a następnie po śmierci matki, tj. od dnia 20 września 1997r -wymienione już wyżej dzieci. Co prawda E. R.i L. R.wyprowadzili się z domu rodzinnego / E.w 1991r, zaś L.- w 2000r /, jednakże nie utracili oni posiadania, gdyż nieruchomości nie porzucili, bywali na niej w dalszym ciągu i pomagali swej siostrze w wykonywaniu różnych niezbędnych czynności, ponadto L. R.miała nawet zamiar ponownie na stałe tam wrócić. Zgodnie więc z powołanymi wyżej przepisami oraz stanowiskiem Sądu Najwyższego spadkobiercy ci mogli nabyć przedmiotowy grunt przez zasiedzenie jedynie w granicach ich udziałów, wynoszących ostatecznie po (...)części. W ocenie Sądu Okręgowego czynności podejmowanie przez właściciela, a polegające na sporządzeniu planu urządzenia lasu czy też przeprowadzeniu inwentaryzacji lasu nie można uznać- jak to uczynił Sąd Rejonowy- za działania władcze właściciela, które miałyby świadczyć o braku samoistnego posiadania ze strony J. R.i jego następców prawnych. Były to bowiem jedynie czynności formalne, przeprowadzone na podstawie dokumentów, nie zmierzały one zaś do pozbawienia posiadacza posiadania czy też do ograniczenia jego uprawnień. Nie mogły więc one również skutecznie przerwać biegu zasiedzenia / patrz: postanow. SN z dnia 14.10.2011r, III CSK 251/10, LEX nr 1095830/. Należy też zauważyć, że inwentaryzacja lasów została sporządzona już po upływie okresu zasiedzenia, więc choćby z tej przyczyny nie mogła ona odnieść żadnego skutku. W konsekwencji, mając na uwadze wszystkie wyżej wymienione okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, że posiadanie J. R.i jego następców prawnych miało charakter samoistny, jednakże było ono posiadaniem w złej wierze, skoro J. R.od początku miał świadomość, że własność działki nr (...)nigdy nie została na niego skutecznie przeniesiona. Zgodnie z art. 172 § 1 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20 jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. Z kolei § 2 tegoż przepisu stanowi, że po upływie lat 30 posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Jak wynika ze stanu faktycznego sporna nieruchomość pierwotnie była własnością Skarbu Państwa. Zgodnie zaś z obowiązującym wówczas prawem nie było możliwości nabycia przez zasiedzenie nieruchomości państwowych / art. 177 kc /. Na mocy decyzji z dnia 9 czerwca 1992r przedmiotowy grunt / stanowiący wówczas działkę nr (...)/ stał się z mocy prawa z dniem 27 maja 1990r własnością (...). Stąd też z tym dniem możliwym stało się nabycie spornej działki przez zasiedzenie. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2012r / I

CSK 614/11, LEX nr 1232457/ bieg zasiedzenia nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990r stały się z mocy prawa mieniem komunalnym, rozpoczyna się od tego dnia, przy czym- zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r o zmianie ustawy- Kodeks cywilny / Dz. U. nr 55, poz. 321 ze zm./- ulega on skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową. Zgodnie zaś z wymienionym tu już art. 10 ustawy o zmianie ustawy- Kodeks cywilny termin ten może ulec skróceniu nie więcej niż o połowę. Oznacza to, że w niniejszej sprawie 30-letni termin zasiedzenia powinien ulec skróceniu o 15 lat, czyli, że do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości doszło po upływie 15 lat od dnia 27 maja 1990r, czyli z dniem 27 maja 2005r, a zasiedzenie to nastąpiło na rzecz następców J.i W. R., tj. R. B., E. R.i żyjącej jeszcze wówczas L. R.w udziałach po (...) części. Z tych też względów zaskarżone postanowienie w oparciu o przepis art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc podlegało zmianie.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano na podstawie art. 520 § 3 kpc uznając, iż w niniejszej sprawie interesy uczestników były sprzeczne / patrz: postanow. SN z dnia 10.10.2012r, I Cz 65/12, LEX nr 1232748 /.