

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek (spr.) SR del. Jacek Barczewski
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2014 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku Z. B. i T. B.

z udziałem Gminy L.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki od postanowienia Sądu Rejonowego w Bartoszycach VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim z dnia 13 maja 2013 r., sygn. akt VI Ns 204/13

p o s t a n a w i a :

I. oddalić apelację,

II. zasądzić od uczestniczki na rzecz wnioskodawców kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania za drugą instancję.

**Sygn. akt IX Ca 661/13**

## UZASADNIENIE

Z. B. i T. B. wniesli o stwierdzenie, że nabyli wspólnie z dniem 1 października 2005 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości rolnej położonej w miejscowości Z. w gminie L., dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach Wydział Zamiejscowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...), oznaczonej w tej księdze wieczystej, wypisie z rejestru gruntów rolnych oraz mapie ewidencyjnej jako działka nr (...) o powierzchni 4.7723 ha. W uzasadnieniu podnieśli, że ojciec wnioskodawcy W. B. był od 1969 r. posiadaczem w/w gruntów rolnych, które otrzymał w użytkowanie od ówczesnego właściciela J. Ż. (1) w zamian za odprowadzanie podatku rolnego od nieruchomości na rzecz Gminy. J. Ż. (1) zmarł w dniu 27 października 1970 r. nie pozostawiając testamentu. Spadek po nim przejął Skarb Państwa. Decyzją z dnia 27 lipca 2008 r. Wojewoda (...) - (...) przekazał grunty rolne wchodzące w skład tego spadku nieodpłatnie Gminie L.. Od chwili ich nabycia prawa własności gruntu ani Skarb Państwa ani uczestniczka nie wykonywali żadnych praw właściciela, jak również nie interesowali się nieruchomością. Podatek od użytkowania

gruntu przez cały okres jego posiadania ponosił ojciec wnioskodawcy, a następnie od 1997 r. wnioskodawcy osobiście. Wobec tego, w opinii wnioskodawców, z chwilą śmierci właściciela nieruchomości posiadanie przedmiotowych gruntów rolnych uległo przekształceniu z posiadania zależnego w samoistne, gdyż po śmierci J. Ż. (1) zarówno wnioskodawcy jak i ich poprzednik władali nieruchomością z zamiarem posiadania jej dla siebie. W związku z tym nabycie własności tej nieruchomości przez zasiedzenie nastąpiło z dniem 1 października 2005 r.

Uczestniczka postępowania Gmina L. wniosła o oddalenie wniosku. Zakwestionowała ona możliwość nabycia przez wnioskodawców własności przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia, gdyż zarówno oni sami, jak i ich poprzednik prawny nie byli jej posiadaczami samoistnymi.

Postanowieniem z dnia 13 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Bartoszycach VI Zamiejskowy Wydział Cywilny z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim stwierdził, że wnioskodawcy Z. B. i T. B. z dniem 1 października 2005 r. nabyli w drodze zasiedzenia na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Z. w gminie L., stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 4,7723 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ponadto zasądził od uczestnika postępowania Gminy L. na rzecz wnioskodawców kwoty po 1733,50 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu na rzecz każdego z nich.

Według ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego Gmina L. jest właścicielką nieruchomości rolnej o powierzchni 4,7723 ha, położonej w miejscowości Z., stanowiącej działkę o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Do dnia 27 października 1970 r. działka numer (...) była częścią działki nr (...), która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego stanowiącego własność J. Ż. (1). W latach sześćdziesiątych J. Ż. (1) wydierżawiał grunty okolicznym rolnikom. W zamian za możliwość ich użytkowania rolnicy zobowiązywali się płacić podatek rolny na rzecz Gminy. Od tego też czasu J. Ż. (1) nie uprawiał już ziemi, a zajmował jedynie budynek mieszkalny.

Jednym z dzierżawców gruntów był ojciec wnioskodawcy W. B., który korzystał z działki nr (...), uprawiając na niej zboże. W zamian za to płacił on podatek rolny na rzecz Gminy. J. Ż. (1) i W. B. nie spisywali żadnej umowy, a wszelkie uzgodnienia pomiędzy nimi dokonywane były ustne.

J. Ż. (1) zmarł w dniu 27 października 1970 r. nie pozostawiając spadkobierców. Budynek mieszkalny zajęła mieszkająca z nim wcześniej E. D., natomiast grunty rolne pozostały w posiadaniu dotychczasowych dzierżawców. Następcą prawnym J. Ż. (1), a więc nowym właścicielem tych nieruchomości pozostawał nieustalony.

W dniu 30 czerwca 1997 r. rodzice wnioskodawcy przekazali w drodze darowizny wnioskodawcom własność i posiadanie należące do nich gospodarstwa rolnego o powierzchni 19,67 ha położonego w we wsi Z. wraz z użytkowanymi gruntami po J. Ż. (1).

Wnioskodawca korzystał z działki numer (...) w takim samym zakresie, jak jego ojciec oraz opłacał podatek rolny z tytułu użytkowania 4,7723 ha gruntu rolnego należące do J. Ż. (1).

Postanowieniem z dnia 8 maja 2007 r. wydanym w sprawie I Ns 21/06 Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim stwierdził, że spadek po J. Ż. (1) wraz z gospodarstwem rolnym położonym w Z. nabył Skarb Państwa.

Gmina L. nabyła własność przedmiotowej nieruchomości nieodpłatnie z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000 r., w oparciu o przepis art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, co stwierdził decyzją z dnia 27 lipca 2008 r. Wojewoda (...) - (...), działający w imieniu Skarbu Państwa.

Uczestniczka Gmina L. dokonała podziału działki nr (...) o powierzchni 9,9567 ha na trzy działki: nr (...) o powierzchni 2,4920 ha, nr (...) o powierzchni 4,7723 ha i nr (...) o powierzchni 2,6924 ha.

W dniu 20 października 2011 r. Gmina L. zawarła z wnioskodawcą umowę dzierżawy działki o nr (...) o powierzchni 4,7723 ha.

Opierając się na tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że wniosek zasługiwał na uwzględnienie. Wnioskodawcy byli bowiem posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości przez okres potrzebny do stwierdzenia zasiedzenia, na który składał się również czas posiadania ich poprzednika, z którego przeszło na wnioskodawców posiadanie nieruchomości. Posiadanie samoistne poprzednika należy liczyć od dnia 27 października 1970 r., a zatem od chwili śmierci pierwotnego właściciela nieruchomości. Ojciec wnioskodawcy, a następnie wnioskodawca wraz z żoną korzystali z tej nieruchomości w sposób nieograniczony, niekontrolowany i samodzielny, jak również pokrywali należności publiczno-prawne związane z jej używaniem, wobec czego nie ulegało wątpliwości, iż chcieli posiadać nieruchomość tak jak właściciel i wolę swoją manifestowali, co czyniło ich posiadaczami samoistnymi.

Również okoliczność, że wnioskodawca w dniu 20 października 2011 r. zawarł z uczestnikiem Gminą L. umowę dzierżawy przedmiotowej działki nie podważała w ocenie Sądu Rejonowego samoistnego charakteru jej posiadania przez okres niezbędny do zasiedzenia, tj. do 1 października 2005 r. Do czasu stwierdzenia nabycia spadku przez Skarb Państwa w 2007 r. wnioskodawcy sprawowali władztwo nad nieruchomością w sposób niezakłócony i ciągły, nikt bowiem nie rościł sobie pretensji do uprawianej ziemi. W tych okolicznościach zasadnym było przyjęcie, iż pozostawali oni w uzasadnionym przekonaniu o samoistnym charakterze ich władztwa nad przedmiotową nieruchomością. W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawcy byli posiadaczami w złej wierze, gdyż mieli pełną świadomość tego, iż nie przysługuje im prawo własności posiadanej nieruchomości. Odnośnie okresu zasiedzenia Sąd pierwszej instancji wskazał, że ojciec wnioskodawcy objął w posiadanie samoistne nieruchomość z dniem 27 października 1970 r., zaś małżonkowie Z. i T. B. posiadali ją nieprzerwanie od 1997 r. Mając natomiast na uwadze zmianę przepisów na przestrzeni tego okresu czasu, możliwość nabycia własności nieruchomości państwowych w drodze zasiedzenia pojawiła się dopiero w dniu 1 października 1990 r., wobec czego od tego okresu należy liczyć bieg terminu zasiedzenia. Okres ten mógł ulec skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed dniem 1 października 1990 roku, lecz nie więcej niż o połowę, wobec czego Sąd Rejonowy przyjął, iż do zasiedzenia doszło z dniem 1 października 2005 roku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 520 § 2 k.p.c.

Powyższe orzeczenie w całości zaskarżyła uczestniczka postępowania Gmina L., zarzucając mu w apelacji naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c. polegające na błędnym przyjęciu, że wnioskodawcy spełnili warunki pozwalające na stwierdzenie nabycia własności nieruchomości należącej do Gminy L. przez zasiedzenie, a w konsekwencji przez zastosowanie przepisu art. 172 § 1 k.c. i stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia z dniem 1 października 2005 r.

Skarżąca podniosła również zarzut sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez błędne przyjęcie, że po śmierci J. Ź. (1) poprzednicy prawni wnioskodawców zmienili charakter swego posiadania nieruchomości, co uzasadniało przyznanie im oraz wnioskodawcom przymiotu posiadaczy samoistnych przedmiotowej nieruchomości.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę postanowienia Sądu Rejonowego i oddalenie wniosku oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych wynikających z art. 520 § 1 k.p.c., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Wnioskodawcy w odpowiedzi na apelację domagali się jej oddalenia i zasądzenia od uczestniczki na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy aprobuje w całości i przyjmuje za własne. Nie dopuścił się on żadnego z uchybień zarzucanych mu przez apelującą, a kwestionowane rozstrzygnięcie - oparte na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym sprawy i na prawidłowej analizie prawnej zgłoszonego pod osąd roszczenia - odpowiada prawu.

Na wstępie wskazać należy, iż stosownie do art. 172 k.c. do nabycia własności przez zasiedzenie doprowadzić może wyłącznie posiadanie samoistne odpowiadające treści tego prawa. Najogólniej rzecz ujmując jest to władanie rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie. Posiadacz samoistny rzeczy włada nią faktycznie jak właściciel. Rozstrzygające znaczenie ma więc zakres władania rzeczą na wzór prawa własności (art. 140 k.c.), chociażby nawet nie poparty przysługującym posiadaczowi prawem własności (por. między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 r. II CSK 70/09, LEX nr 530699). O tym natomiast, czy posiadanie jest samoistne, rozstrzyga stan woli posiadacza i jej uzewnętrznienie. Posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać ruchomość tak jak właściciel i wolę swoją manifestuje, jest posiadaczem samoistnym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 r. I CSK 430/08, LEX nr 528169).

Od posiadania samoistnego należy odróżnić posiadanie zależne, będące władztwem nad cudzą rzeczą w ramach użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy lub innego prawa, z którym wiąże się władztwo ale bez zamiaru posiadania rzeczy dla siebie. Nie prowadzi ono do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Posiadacz zależny może zmienić swoje posiadanie zależne w samoistne, ale skuteczność z punktu widzenia zasiedzenia takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jawnie tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia.

W niniejszej sprawie bezsporny jest fakt nieprzerwanego władania przedmiotową nieruchomością od 1969 r. początkowo przez poprzednika wnioskodawców, następnie przez samych wnioskodawców Z. i T. B.. Okoliczności tej nikt nie zaprzeczał. Nie była również sporna okoliczność, iż wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości. Objęcie jej przez nich w posiadanie nastąpiło w związku z zawarciem w dniu 30 czerwca 1997 r. umowy darowizny z rodzicami wnioskodawcy, której przedmiotem było gospodarstwo rolne. Razem z gospodarstwem przekazana zostały bowiem wnioskodawcom także grunty należące niegdyś do J. Ż. (2). W związku z przejściem posiadania przedmiotowej nieruchomości z poprzednika prawnego na wnioskodawców w czasie biegu zasiedzenia, istotna pozostawała kwestia charakteru posiadania poprzednika prawnego. Zgodnie bowiem z art. 176 § 1 zd. 1 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika.

Materiał dowodowy zebrany w sprawie jednoznacznie wskazuje, iż od czasu śmierci właściciela nieruchomości poprzednik prawny wnioskodawców (a następnie i sami wnioskodawcy) posiadali ją w sposób samoistny. Władztwo wykonywane przez każdego z nich miało samodzielny charakter i odpowiadało zakresem uprawnieniom właścicielskim, bowiem w sposób nieskrępowany i z wyłączeniem innych osób podejmowali oni decyzje dotyczące przeznaczenia nieruchomości, jej zagospodarowania i wykorzystania. Oni też ponosili ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości, nie płacąc jednak żadnych opłat o charakterze czynszowym. Tak wreszcie byli postrzegani przez otoczenie. Przekonują o tym zarówno zeznania świadków przesłuchanych w sprawie, pozostały materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania, jak również fakt, iż przedmiotowa działka została niejako włączona do gospodarstwa poprzednika wnioskodawców i przekazana wraz z nim wnioskodawcom w drodze darowizny. Dokonywanie zatem aktów władztwa w postaci darowizny świadczy niezbicie o tym, iż poprzednik wnioskodawców władał nieruchomością jak właściciel, w sposób jawny, nieskrępowany i nieograniczony. Zachowania te były kierowane do innych osób, tym samym poprzednik wnioskodawców jawnie zmanifestował dla otoczenia zmianę swojego posiadania zależnego w samoistne.

Za datę objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne Sąd pierwszej instancji trafnie przyjął 27 października 1970 r. Z chwilą śmierci właściciela nieruchomości, który nie pozostawił spadkobierców, poprzednik wnioskodawców mógł sprawować władztwo nad nieruchomością w sposób nieograniczony, włączając ją do własnego gospodarstwa. Wskazany moment był w niniejszej sprawie pierwszym uchwytnym, a jednocześnie obiektywnie dostrzegalnym dla osób trzecich przejawem właścicielskiego władania tą nieruchomością. Podobnie trafnie argumentował Sąd instancji o objęciu nieruchomości w posiadanie w złej wierze. W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, że dobra wiara polega na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 sierpnia 2008 r., I CSK 333/08, LEX nr 510964 oraz z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98, LEX nr 51060). Dobrą wiarę posiadacza wyłącza nie tylko jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności), ale też jego niedbalstwo. Pozostaje bowiem również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła dowiedzieć się, że nie jest właścicielem nieruchomości. W badanej sprawie ojciec wnioskodawcy obejmując przedmiotową nieruchomość w posiadanie samoistne niewątpliwie wiedział, że nie przysługuje mu do niej żadne prawo. Sam wnioskodawca zresztą nie kwestionował złej wiary ani swego poprzednika prawnego, ani swojej, i dlatego też konsekwentnie domagał się stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości w wydłużonym terminie. W związku z powyższym Sąd Rejonowy, uwzględniając zmianę stanu prawnego począwszy od 1 października 1990 r., prawidłowo przyjął ten dzień jako pierwszy dzień biegu terminu zasiedzenia, skracając równocześnie okres uprawniający do stwierdzenia zasiedzenia o czas, w którym stan uniemożliwiający zasiedzenie istniał przed wejściem w życie ustawy, tj. o połowę ustawowego okresu (art. 172 § 2 k.c.).

W tej sytuacji należało uznać rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego za prawidłowe, a wniesioną apelację za bezzasadną również co do kosztów postępowania. W związku z tym, iż interesy uczestników postępowania w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia rzeczy są sprzeczne, zachodzi podstawa do obciążenia tymi kosztami jednego z uczestników zgodnie z art. 520 § 2 k.p.c. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie zarówno w postępowaniu przed Sądem Rejonowym jak i przed Sądem drugiej instancji. Rozstrzygnięcie o kosztach uwzględnia okoliczność, iż wnioski uczestniczki zostały oddalone, a wnioskodawcy ponieśli koszty reprezentacji przez profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 600 zł (§ 6 pkt 5 w zw. z § 7 pkt 1 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz.490).