

UZASADNIENIE

H. T. wystąpiła o zasiedzenie części nieruchomości zabudowanej położonej w S., obręb ewidencyjny Z., składającej się z działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Wskazała, iż ponad 32 lata nieprzerwanie użytkuje przedmiotową nieruchomość, traktuje ją jako swoją własność i posiada ją od 25 września 1987 r. tj. od czasu zameldowania jej na pobyt stały pod wskazanym adresem przez konkubenta J. P., który był jej partnerem. Aktualnie mieszka na przedmiotowej nieruchomości wraz z synem, przeprowadza na niej niezbędne remonty oraz płaci niezbędne opłaty właścicielowi – S. H.. Wskazała, iż połowa domu położona na przedmiotowej nieruchomości jest przez nią zajmowana i traktowana jako własność. Poddała też, że użytkuje budynek gospodarczy położony na działce, i część działki z przeznaczeniem na ogródek warzywny i kwiatowy. W sierpniu 2000 r. zmarł jej partner J. P., od którego to czasu nieruchomość zajmuje wraz z synem.

W odpowiedzi uczestnik postępowania S. H. wniósł o oddalenie wniosku kwestionując wystąpienie przesłanek przewidzianych w art. 172 k.c.

Wskazał, iż wnioskodawczyni nie posiada żadnego tytułu prawnego do nieruchomości, której zasiedzenia się domaga, nie uiszcza też żadnych opłat, a próby uzgodnienia z nią kwestii regulowania opłat za korzystanie z nieruchomości były bezskuteczne. Nadmienił, iż wszelkie opłaty, w tym podatek od nieruchomości były uiszczane przez uczestnika postępowania, wnioskodawczyni nie przeprowadziła żadnych prac remontowych, a ogródek warzywny został zrobiony przez wnioskodawczynię dopiero w 2020 r., bez uzgodnienia z uczestnikiem, po czym wnioskodawczyni próbowała uzyskać zgodę brata ciotecznego uczestnika postępowania – M. R., który jest jego pełnomocnikiem w zakresie zarządu i administrowania działką.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 8 listopada 2021r wniosek oddalił i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Sąd rejonowy ustalił, iż nieruchomość stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 0,1102 ha, położona jest w S., przy ul. (...). Działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym drewnianym, który funkcjonalnie podzielony został na dwie części, każda z nich ma wyodrębnione wejścia, jedno od podwórza, drugie od ulicy (...). Pomieszczenia w budynku dzieli ściana, która nie przebiega w linii prostej. Brak jest też ściany usytuowanej na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu. Strych jest przestrzenią podzieloną tylko prowizorycznymi przegrodami w układzie innym niż parter. Obie części budynku mają odrębne numeracje – (...). Przedmiotowa działka należała do rodziny H., zaś aktualnie właścicielem ujawnionym w księdze wieczystej jest S. H., którą nabył na podstawie umowy przekazania nieruchomości z dnia 18 grudnia 1979.

Część budynku mieszkalnego o numerze (...) zajmowała rodzina H., natomiast część budynku mieszkalnego o numerze (...) za zgodą rodziny H. zajmowała rodzina P. wraz z synem J.. Po śmierci rodziców zamieszkał tam J. P.. Rodziny bowiem były spokrewnione. H. T. wprowadziła się do tego domu w 1985 r., za zgodą J. P., który pozwolił jej tam zamieszkać. W roku 1987 roku została tam zameldowana na pobyt stały. Podział budynku mieszkalnego pomiędzy dwie rodziny funkcjonował wiele lat. J. P. i jego partnerka korzystali z wejścia od ul. (...).

Za budynkiem mieszkalnym znajdował się budynek gospodarczy, z którego korzystała rodzina H., trzymali tam opał, hodowali króliki. J. P. oraz jego partnerka nie remontowali przedmiotowej nieruchomości, nie płacili za nią żadnych podatków. W 2000 r. zmarł J. P.. Od tego czasu H. T. mieszka wraz z synem M. P. (1) na nieruchomości przy ul. (...) w budynku mieszkalnym o numerze (...). W 2020 r. pomiędzy budynkiem mieszkalnym, a drogą H. T. urządziła ogródek gdzie sadziła warzywa i kwiaty. S. H. opłaca daniny publiczne i zwracał się do H. T. z prośbą o uregulowanie opłat za użytkowanie nieruchomości, jednakże bezskutecznie.

Dokonując oceny zeznań świadków Sąd rejonowy wskazał, iż dał wiarę zeznaniom świadka K. H. oraz M. B. z przyczyn opisanych w uzasadnieniu, zaś zeznania M. K. i M. P. (1) podzielił tylko w części.

W tak ustalonym stanie faktycznym zdaniem sądu wnioskodawczyni nie wykazała przesłanek, których łączne spełnienie jest konieczne do zasiedzenia prawa własności nieruchomości sformułowanych w art. 172 k.c.

Posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (corpus possessionis) oraz woli władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Pierwszy z tych elementów występuje, wtedy gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy bowiem sama możliwość korzystania z niej. Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje faktyczny stosunek do rzeczy jako własną, z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji. Posiadacz samoistny może nabyć przez zasiedzenie własność nieruchomości, nawet jeśli przez cały okres posiadania wiedział, że prawo własności mu nie przysługuje jednak musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quasi-właścicielskie nad rzeczą. Manifestacja ta powinna być szczególnie widoczna w przypadku zasiadywania nieruchomości zajmowanej nadal przez dotychczasowego prawowitego właściciela. Powinna być ona dokonana nie tylko względem osób zewnętrznych, ale przede wszystkim wobec prawowitego właściciela. Sąd Rejonowy wskazał na pogląd, który uznał za trafny, wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2011 r. (IV CSK 642/10), że zamieszkiwanie w nieruchomości przez jej właściciela lub jednego ze współwłaścicieli wyklucza stwierdzenie zasiedzenia własności przez korzystającego z tej samej nieruchomości, za zgodą i wiedzą właścicieli, posiadacza, jeśli zostanie wykazane, że właściciel lub współwłaściciel nie ustąpił ze swego animus co do całości prawa, a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. W ocenie Sądu wnioskodawczyni wobec prawowitego właściciela nie manifestowała swojego właścicielskiego władztwa. Nie płaciła podatków za sporną część nieruchomości, nie remontowała jej, nie czyniła na nią żadnych nakładów. Ponadto, jak wynika z zeznań świadka K. H. prawowity właściciel S. H. próbował wyegzekwować od niej rekompensatę za zajmowanie nieruchomości, jednak bezskutecznie.

Nadto zdaniem sądu o zaistnieniu przesłanek do zasiadywania tejże nieruchomości przez wnioskodawczynię można byłoby mówić dopiero po śmierci partnera H. T. w 2000 r. Jak bowiem wynika z materiału zgromadzonego w sprawie J. P. mieszkał tam za zgodą rodziny H., zaś H. T. mieszkać tam pozwolił J. P., a więc jej partner. Licząc zatem termin zasiedzenia od tej daty nie upłynął 30 –letni termin dla posiadacza w złej wierze.

Zasiedzenie jest instytucją prawa, której istotą jest nabywanie prawa własności w drodze samoistnego posiadania przez wskazany w ustawie okres czasu. Z istoty tej instytucji wynika, że dla jej zastosowania spełnione muszą zostać dwie przesłanki: samoistne posiadanie i upływ czasu.

Obecne przepisy kodeksu cywilnego przewidują terminy zasiedzenia odpowiednio 30 lat w złej i 20 lat w dobrej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Dla biegu terminu zasiedzenia podstawowe znaczenie ma dobra bądź zła wiara posiadacza. Zgodnie z ugruntowaną uchwałą – zasadą prawną Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku w sprawie III CZP 108/91, OSNC 1992/4/48, osoba która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze.

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni (jeśli nawet traktować jej posiadanie od 2000 r. jako samoistne) nie była posiadaczem w dobrej wierze. Nie posiadała bowiem tytułu prawnego do nieruchomości. Wiedziała, iż własność przysługuje uczestnikowi postępowania.

Ponadto fizyczne wydzielenie przez sąd nieruchomości w sprawie o zasiedzenie jest dopuszczalne, gdy wniosek dotyczy zasiedzenia fizycznie określonej części nieruchomości, którą można wydzielić. Nie jest dopuszczalne

zasiedzenie wydzielonej fizycznie części nieruchomości, jeśli prowadzić miałyby to do niedopuszczalnego w świetle przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego podziału przez budynek. Podział nieruchomości proponowany przez wnioskodawczynię w części obejmującej część budynkową jest sprzeczny z przepisami dotyczącymi sposobu i trybu podziału zabudowanej nieruchomości, gdyż w zakresie projektowanej granicy w części obejmującej budynek mieszkalny brak ściany usytuowanej na całej wysokości budynku od fundamentu aż do pokrycia dachu. W poziomie poddasza nie funkcjonuje bowiem żadne wydzielone pomieszczenie, brak ściany biegnącej w przebiegu ściany na poziomie parteru dzielącej wyraźnie budynek w tym zakresie na dwa odrębne budynki. W wyniku nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.2204 z późn. zm.), obowiązującej od dnia 22.10.2007 r., do przepisu art. 93 dodano ust. 3b, którego treść stanowi, że jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. Wcześniej podobna regulacja znajdowała się w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U.2004.268.2663).

Taki stan rzeczy wynika również z przepisów Kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią (art. 143 k.c.). W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, wskazano, że podział budynku według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem jest dopuszczalny, jeżeli w wyniku tego powstają odrębne budynki. W tym wypadku linia podziału musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy czym może to być ściana już istniejąca lub wykonana w tym celu. Z tych też względów wnioski o zasiedzenie fizycznie określonej części nieruchomości był niedopuszczalny, bowiem jak wynika z opinii biegłej w niniejszej sprawie podział nie przebiegałby po ścianach pionowych budynku mieszkalnego, bowiem nie dzieliłby go na 2 odrębne części (brak ścian usytuowanych na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu).

Sąd rejonowy oddalił też wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, jako zmierzający do przedłużenia postępowania, wskazując, że wykluczona jest możliwość zasiedzenia lokalu niewyodrębnionego prawnie, gdyż nie może on stanowić przedmiotu odrębnego prawa własności, jak też wykluczone jest nabycie części lokalu, np. jednego z pokoi. U podstaw takiego stanowiska leży spostrzeżenie, iż zarówno lokal, który nie został prawnie wyodrębniony, jak i część lokalu nie są rzeczami, a jedynie częściami składowymi rzeczy, i tym samym są one wyłączone z samodzielnego obiegu prawnego. Zajmowane przez wnioskodawczynię pomieszczenia nie zostały wyodrębnione, zatem ich zasiedzenie jest wykluczone.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wywiódła wnioskodawczyni zaskarżając postanowienie w części, tj. w punkcie 1 oddalającym wniosek.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucała naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 kpc, poprzez:

- błędne przyjęcie przez Sąd Rejonowy w Suwałkach, że brak jest jakichkolwiek przejawów wykonywania przez Wnioskodawczynię władztwa nad sporną nieruchomością;
- błędne przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż brak jest podstaw do przyjęcia, że W. H. T. była posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości nieprzerwanie przez okres 30 lat;
- dokonanie wybiórczej i dowolnej interpretacji zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności uznania, że zeznania M. K. i M. P. (1) są jedynie częściowo wiarygodne, a jednocześnie przyznaniu waloru wiarygodności całości zeznań K. H. (brata uczestnika), co prowadziło do wyciągnięcia z zebranego materiału

dowodowego wniosków niezgodnych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego w zakresie stanowiska W.;

Naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 227 k.p.c., w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., przez oddalenie wniosku wnioskodawczym o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu geodezji, który to wniosek zmierzał do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a które nie zostały jeszcze dostatecznie wyjaśnione,

Naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 kc, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, czego skutkiem było uznanie, iż nie doszło do nabycia przez zasiedzenie własności przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię, pomimo iż wnioskodawczyni, jako posiadacz samoistny spornej nieruchomości, posiada ją nieprzerwanie od ponad 30 lat, a zatem spełnia ustawowe przesłanki do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o :

1. Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji, po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości z udziałem stron, na okoliczność geodezyjnego wyodrębnienia części nieruchomości położonej w S., przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Suwałkach prowadzona jest księga wieczysta nr SU 1S/ (...), której zasiedzenia domaga się wnioskodawczym - zgodnie z przebiegiem granicy wskazywanej przez wnioskodawczynię.

1. Zmianę wyżej opisanego postanowienia i stwierdzenie, że H. T. nabyła przez zasiedzenie z dniem 28 września 2017 r. własność części nieruchomości położonej w S., przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Suwałkach prowadzona jest księga wieczysta nr. (...) zgodnie z przebiegiem granicy wskazanej przez wnioskodawczynię.

ewentualnie,

gdyby Sąd nie widział możliwości zmiany orzeczenia jak w pkt 2 apelacji skarżąca wniosła o zamianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie, że H. T. nabyła przez zasiedzenie z dniem 28 września 2017r własność udziału w 1/2 części nieruchomości położonej w S., przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Suwałkach prowadzona jest księga wieczysta nr. (...).

Nadto skarżąca domagała się zasądzenia od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje zgonie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265 t.j, a w przypadku nieuwzględnienia apelacji przyznanie ww. kosztów powiększonych o stawkę VAT na rzecz pełnomocnika z urzędu od Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu.

Sąd I instancji wbrew zarzutom strony skarżącej, dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych ustaleń, które nie są sprzeczne z treścią zgromadzonego materiału dowodowego. Zarówno poczynione ustalenia, jak też wywiedzione na ich podstawie wnioski, Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne, stąd też nie zachodzi potrzeba ich powtarzania, a jedynie szczegółowo omówić należy te ustalenia i oceny, które były w apelacji kwestionowane (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 09.03.2006 r. w sprawie o sygn. akt: I. CSK. 147/05, LEX nr 190753).

W apelacji wnioskodawczyni podniosła zarzut naruszenia przepisów postępowania tj art. 233 kpc, 227 kpc i 278 kpc jak i prawa materialnego tj. art. 172 kc wobec uznania przez sąd, że wnioskodawczyni nie posiadała objętej wnioskiem nieruchomości w sposób nieprzerwany i samoistny przez wymagany ustawą okres.

Należy podkreślić, iż tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny podlega subsumpcji pod normy prawa materialnego stąd w pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutów naruszenia prawa procesowego – w szczególności oceny dowodów dokonanej przez sąd rejonowy.

Zdaniem sądu okręgowego nie są zasadne zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego rozważenia zebranego materiału", a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Ocena dowodów jest istotą sędziowskiego wymiaru sprawiedliwości i dla skutecznego zakwestionowania oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji konieczne jest wykazanie, że sąd ten dokonując oceny dowodów w sposób rażąco naruszył podstawowe reguły oceny, a więc zasady logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, prawidłowego wnioskowania. Strona chcąc podważyć sędziowską ocenę dowodów nie może ograniczać się do przedstawienia własnej ich oceny, ponieważ jest to zwykła polemika ze stanowiskiem sądu niemogąca odnieść skutku. Konieczne jest wskazanie w takiej sytuacji przyczyn, dla których dokonana przez sąd ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. 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.

W kontekście ustalonego stanu faktycznego sprawy niniejszej nie ma podstaw by sądowi rejonowemu zarzucać wadliwe ustalenia faktyczne czy też niewłaściwą ocenę dowodów w tym opinii biegłej. Wręcz przeciwnie, niż to usiłuje przedstawić skarżący z opinii biegłej wynika, że podane przez wnioskodawczynię dane (szkic k.12) nie zgadzają się ze stanem faktycznym (dowód opinia k. 152-153). Niezależnie jednak od ustaleń biegłej – opinia ta nie ma dla rozstrzygnięcia sprawy żadnego znaczenia i nie powinien być w ogóle dopuszczany taki dowód do czasu poczynienia ustaleń przez sąd czy spełnione zostały przez wnioskodawczynię przesłanki do zasiedzenia spornej nieruchomości. Zebrany materiał dowodowy i jego poprawna ocena prowadziła zaś do wniosku, że po pierwsze nie ma po stronie wnioskodawczyni przejawów samoistnego posiadania, a po wtóre nie została spełniona przesłanka samoistnego posiadania przez wymagany prawem okres czasu prowadzący do zasiedzenia. Takie ustalenia a limine prowadzić winny do oddalenia wniosku bez dalszego postępowania dowodowego polegającego na oględzinach nieruchomości czy wydzieleniu jej granic przez biegłego sądowego. Z tych też powodów za nietrafny uznać należało wniosek zwarty w apelacji dotyczący dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu geodezji.

Wbrew zarzutom skarżącej podniesionym w apelacji sąd rejonowy prawidłowo przyjął, że brak było przejawów samoistnego posiadania wnioskodawczyni, ale gdyby nawet przyjąć że miało ono miejsce (na co brak dowodów), o takim najwcześniej można by mówić od chwili śmierci J. P.. W takiej zaś sytuacji nie spełniona została przesłanka dotycząca okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia, które w przypadku wnioskodawczyni cechowało się ponad wszelką wątpliwość złą wiarą.

Skarżąca negując ustalenia sądu I-szej instancji oparte na zeznaniach świadków, które podważa pomija całkowitym milczeniem zeznania syna wnioskodawczyni M. P. (2). Trudno zaś zarzucić temuż świadkowi tendencyjność zeznań na niekorzyść wnioskodawczyni – jego matki. Świadek ten zaś zeznał, że nie było żadnych remontów w domu, żadnego malowania, nic nie było robione. Podatki opłacał W. P., a później jego żona. Dalej świadek zeznał „nie kojarzę by mama

sadziła jakieś kwiatki przed domem albo za domem. Był płot, który robił chyba W. H.. O ten płot nikt nie dbał. Płotu już nie ma ja usunąłem bo był rozwalony.” „Mama to nie, to ja czuję się właścicielem działki, nieruchomości”.

Ocena tych zeznań nie pozostawia wątpliwości, że nawet rodzony syn wnioskodawczynie nie uważa jej za władającą jak właścicielkę. Aby ocenić przejawy władania nadając im charakter właścicielski (samoistnego posiadania) muszą one występować. W przypadku wnioskodawczynie wyglądało to zaś w ten sposób, że nie płaciła podatków ani innych danin publicznych, nie dokonywała remontów, napraw, a nawet najzwyklejszego wstawienia wybitej szyby (okno zabite płytą) czy opłacenia rachunków za prąd, co skutkowało jego odcięciem lata temu. Podobnie wnioskodawczynie w żaden sposób nie prezentuje przejawów władania nieruchomością gruntową przez dziesiątki lat zamieszkiwania, a dopiero w ostatnim roku urządza mały ogródek. Podający się za „właściciela” syn wnioskodawczynie kilka lat mieszkał za granicą, obecnie od kilku lat mieszka przy ul. (...) – nie podejmuje względem nieruchomości jakichkolwiek aktów władczych, a jedyne czego dokonał to uprzątnięcie rozwalonego ogrodzenia i zabicie okna płytą. Dom popada w ruinę, nieruchomość jest zaniedbana – co przeczy jakimkolwiek przejawom władania wskazującym na zainteresowanie nieruchomością. Potwierdzeniem trafności tego wnioskowania są zeznania świadka R. B. – najbliższego sąsiada (w żaden sposób nie zainteresowanego wynikiem postępowania), który mieszka tam od 1998r. Potwierdził on fakt zamieszkiwania wnioskodawczynie na tej nieruchomości, jednak od kiedy mieszka nie zauważył tam żadnych remontów, a wie że nie ma tam prądu, wody, kanalizacji. Mały ogródeczek wnioskodawczynie zrobiła rok temu, a przed pojawieniem się tego ogródeczka nie dostrzegł by wnioskodawczynie cokolwiek robiła od strony podwórza, kosila czy sprzątała. Zatem zeznania i tegoż świadka nie dają podstaw by przypisać wnioskodawczynie jakiegokolwiek posiadanie mające charakter posiadania samoistnego. Nie dostrzegł on bowiem żadnych przejawów władztwa przez ponad dwadzieścia lat sąsiedzkiego zamieszkiwania poza niewielkim ogródkiem w ostatnim roku.

Nie ma podstaw aby przyjąć, że przypadku wnioskodawczynie miało miejsce samoistne posiadanie w czasie kiedy żył J. P.. Fakt, że wnioskodawczynie zamieszkała z nim i pozostawała w związku nieformalnym, a nawet urodziła mu syna nie oznacza, że doszło do zmiany posiadania na samoistne z chwilą jej zamieszkania czy zameldowania. W dalszym bowiem ciągu wnioskodawczynie i J. P. pozostawali w związku nieformalnym, a nadto sam J. P. nie miał uregulowanej formy prawnej władania lokalem – co było również przyczyną konfliktów (zeznania M.Ł. P.- k. 142), a wnioskodawczynie nigdy nie informowała nawet syna na jakich zasadach tam mieszkają. Trudno logicznie wnioskować, że wnioskodawczynie wywodziła swoje prawo do samoistnego posiadania nieruchomości od J. P. nie będąc nawet jego żoną, nie wspominając już o fakcie, że tenże również nie przejawiał żadnych wyraźnych działań wskazujących na „właścicielskie władanie”. Nidy nie remontował domu, nie interesował się działką wokół niego, nie płacił podatków i generalnie nie przejawiał żadnego zainteresowania nieruchomością poza faktem korzystania z lokalu. Trwanie zaś w bierności bez jakichkolwiek widocznych przejawów władztwa w sytuacji gdy na skutek zgody członków rodziny zajmowana jest część domu- nie może zostać zakwalifikowane jako posiadanie samoistne. To na stronie wnioskującej spoczywa ciężar dowodu w zakresie wykazania okresu posiadania samoistnego – czego nie dowiodła w sprawie niniejszej.

Istota instytucji zasiedzenia polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Podstawową funkcją zasiedzenia jest zatem eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich, a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym. Przesłanką nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości jest łączne ziszczenie się dwóch warunków: upływu oznaczonego przez ustawę czasu i nieprzerwanego posiadania samoistnego podczas całego tego terminu, którego długość zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. Tak, więc elementem stanu faktycznego, który stanowi podłoże zasiedzenia, jest samoistne posiadanie, polegające na faktycznym władaniu rzeczą jak właściciel (art. 172 kc w zw. z art. 336 kc). Konieczne jest, zatem - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1998 r. w sprawie o sygn. akt: I. CKN. 430/98 (OSNC 1999, nr 11, poz. 198) - wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa.

Jeśli zaś chodzi o ocenę dobrej lub złej wiary to rozstrzygającym momentem dla jej oceny jest moment uzyskania posiadania. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji na długość

okresu potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie, co potwierdza wykładnia gramatyczna art. 172 § 1 kc, w którym ustawa kładzie akcent na chwilę uzyskania posiadania, a pośrednio także z brzmienia art. 176 § 1 kc.

Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia dobrej wiary. Znaczenie tym pojęciom nadaje zatem orzecznictwo sądowe. W orzecznictwie Sądu Najwyższego można wyodrębnić dwa poglądy, tzw. tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo (por. m. in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1971 r. w sprawie o sygn. akt. I CR. 302/71, NP. 4/73, s. 580, orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1977r. w sprawie o sygn. akt: III. CRN. 309/76, uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia w sprawie o sygn. akt: III. CZP. 63/75, OSNCP 12/76, poz. 259), oraz drugi, przyjmujący, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności, niczyjego prawa nie narusza, co występuje przede wszystkim wtedy, gdy otrzymał on posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1955r. w sprawie o sygn. akt: I. CO. 14/55, OSN 4/56, poz. 92).

Przy ocenie pojęcia złej wiary, nie można abstrahować od definicji tego pojęcia zawartej w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym w złej wierze jest ten kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. W orzeczeniu z dnia 13 stycznia 2000 r. w sprawie o sygn. akt: II. CKN. 657/98, Sąd Najwyższy przenosząc tę definicję na grunt kodeksu cywilnego uznał, że w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie.

Zatem do obalenia domniemania dobrej wiary konieczne jest powzięcie wiadomości o takich okolicznościach, które w sposób stanowczy usuwają przekonanie posiadacza, że jest właścicielem. Chodzi więc o wyprowadzenie posiadacza z błędu, a nie tylko wprowadzenie go w stan niepewności i wątpliwości. W przypadku wnioskodawczyni nie ulega wątpliwości, że po pierwsze wiedziała, iż tytuł prawny przysługuje innej osobie i nie przysługiwał także zmarłemu J. P., a po wtóre miała możliwość z łatwością w oparciu o zapisy księgi wieczystej ustalić komu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości.

W ocenie sądu okręgowego w sprawie niniejszej brak jest także podstaw do przyjęcia w oparciu o art. 176 k.c. konstrukcji następstwa w posiadaniu i jego kontynuacji z przyczyn wyżej wymienionych tj. baraku podstaw do przyjęcia posiadania samoistnego po stronie J. P. i wnioskodawczyni.

Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 18 października 2013r (III CSK 12/13) w którym sąd ten stwierdził „Właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej, ale posiadacz, który pragnie nieruchomość zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela, musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quazi-właścicielskie nad nią. Niepodejmowanie przez wnioskodawcę działań świadczących o władaniu w stosunku do gruntów będących własnością innych osób oznaczało, że trudno go uznać za ich posiadacza, bo władanie rzeczą jest niezbędnym elementem jej posiadania.”. Także w postanowieniu wydany w sprawie IV CSK 139/16 Sąd Najwyższy stwierdził „Nabycie własności drogą zasiedzenia stanowi jeden z najdalej posuniętych aktów ingerencji w cudze prawo własności, zatem spełnienie przesłanek zasiedzenia nie powinno budzić wątpliwości, a do wystąpienia posiadania samoistnego konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władania rzeczą.”

Cytowane orzecznictwo nie pozostawia wątpliwości jaki sposób władztwa może być uznany za prowadzący do zasiedzenia, co w przypadku wnioskodawczyni z pewnością nie miało miejsca.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc uznając apelację za bezzasadną postanowił jak w sentencji.

Uwzględniając wynik postępowania odwoławczego, Sąd Okręgowy w przedmiocie zwrotu kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem II instancji orzekł w oparciu o art. 520 § 3 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § 11 i § 8 pkt. 5 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z w ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO Cezary Olszewski