

Sygn. akt III Ca 733/16

POSTANOWIENIE

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędziowie: SO Roman Troll

SR (del.) Joanna Łukasińska-Kanty (spr.)

Protokolant Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2016 r. na rozprawie sprawy

z wniosku M. J.

z udziałem Gminy S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 25 września 2015 r., sygn. akt I Ns 1744/15

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) J. Łukasińska-Kanty SSO L. Dąbek SSO R. Troll

Sygn. akt III Ca 733/16

UZASADNIENIE

W dnia 24 listopada 2014 roku M. J. wniósł o stwierdzenie nabycia przez niego w dniu 6 listopada 2000 r. w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni około 300 metrów kwadratowych stanowiącej część działki nr (...) (KW nr (...)), przyległej do działki (...) (KW nr (...)) będącej własnością wnioskodawcy.

W uzasadnieniu wskazał, że jego dziadkowie w 1969 r. na podstawie ustnej umowy z władzami miasta otrzymali pozwolenie na używanie części nieruchomości objętej wnioskiem i uprawiali tam ogródek warzywny, który następnie ogrodzili płotem. Teren ten posiadali nieprzerwanie ponad 30 lat, kiedy to, wraz z działką o nr (...), w 2000 r. darowali go wnioskodawcy. Od tej chwili teren nieprzerwanie użytkuje wnioskodawca.

Uczestniczka postępowania Gmina S. w odpowiedzi na wniosek wniosła o jego oddalenie i zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Zarzuciła brak przesłanek dla stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, wskazując, że dziadkowie wnioskodawcy J.

i E. B. nigdy nie byli posiadaczami samoistnymi działki stanowiącej własność uczestniczki, a podstawą ich władania nieruchomością była zawarta z uczestniczką postępowania ustna umowa użyczenia.

Na rozprawie w dniu 25 września 2015 r. wnioskodawca potwierdził okoliczności wskazywane przez uczestniczkę, przyznając, że korzystanie z nieruchomości odbywało się na podstawie ustnej umowy. Z kolei pełnomocnik uczestniczki wskazał, że nieruchomość objęta wnioskiem stanowiła własność Skarbu Państwa a następnie została skomunalizowana na rzecz Gminy S..

Postanowieniem z dnia 25 września 2015 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił wniosek i postanowił, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Orzeczenie to zapadło wobec ustalenia przez Sąd, że nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w S. przy ulicy (...) i stanowi część działki o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta w wyniku nieodpłatnego przekazania – komunalizacji - stała się własnością Gminy S., wcześniej stanowiła własność państwową. Nieruchomość ta częściowo graniczy z działką nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącą obecnie własność M. J..

W dniu 20 lipca 1966 r. J. i E. B. dziadkowie wnioskodawcy M. J. otrzymali pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na działce nr (...), natomiast w dniu 13 maja 1969 r. uzyskali pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wybudowanego na tej działce. Na podstawie ustnej umowy zawartej między J. i E. B. oraz władzami państwa reprezentowanymi na szczeblu gminy, doszło do przekazania do korzystania przez małżonków terenu o powierzchni około 300 metrów kwadratowych, stanowiącego obecnie część działki o aktualnym numerze (...). Korzystanie z nieruchomości zostało ustalone jako nieodpłatne. J. i E. B. opiekowali się przylegającym do ich działki terenem, prowadzili tam ogród, teren ten został przez nich ogrodzony. Małżonkowie B. wiedzieli, że część działki, z której korzystali nie jest ich własnością, „w domu zawsze mówiło się, że jest to własność Gminy S.”, że zostało to uzgodnione, że mogą „użytkować”. Małżonkowie B. znali granice swojej własności – działki (...), której byli właścicielami. Podatek płacili jedynie od działki stanowiącej ich własność.

W dniu 6 listopada 2000 r. J. i E. B. zawarli umowę darowizny z M. J. (wnukiem) dotyczącą nieruchomości stanowiącej ich własność tj. działki numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

M. J. znał granice darowanej mu działki. Wiedział na jakiej podstawie jego dziadkowie użytkowali sporną część działki, za właściciela działki (...) uważał Gminę S.. Wiedział także, że umowa darowizny nie obejmowała spornego terenu. M. J. modernizując ogrodzenie, okalające jego działkę o nr (...) wraz z przyległą do niej częścią działki nr (...), zmienił jego przebieg. Ograniczył tym samym powierzchnię użytkowanej przez jego dziadków części działki o nr (...).

W dniu 16 października 2014 r. pomiędzy wnioskodawcą M. J. a uczestniczką postępowania Gminą S. została zawarta umowa dzierżawy spornej nieruchomości. Umowa została zawarta na pisemny wniosek M. J..

Stan faktyczny ustalony został przez Sąd Rejonowy w oparciu o dokumenty: wypisy z rejestru gruntów, wyrysy z map geodezyjnych, odpisy ksiąg wieczystych, decyzje, akt notarialny umowy darowizny, umowę dzierżawy, pisma stron, treść dokumentów zgromadzonych w aktach ksiąg wieczystych, pisemne oświadczenia małżonków B. oraz zeznania wnioskodawcy, których wiarygodność nie była kwestionowana.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wniosek o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wskazał, że zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1), w tym ostatnim przypadku nabycie własności następuje po upływie lat trzydziestu (§ 2), a zgodnie z art. 176 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz

uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydziestu. W okolicznościach sprawy brak było, zdaniem Sądu podstaw do stwierdzenia, aby wnioskodawca oraz jego poprzednicy byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości objętej wnioskiem.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być bowiem posiadaniem dla siebie (a zatem np. nie jako dzierżyciel, tj. w cudzym imieniu), samoistnym („jak właściciel”) oraz nieprzerwanym – z tym zastrzeżeniem, że zastosowanie znajdują, domniemania dotyczące posiadania, wyszczególnione w tytule IV księgi drugiej k.c. Rozróżnienie posiadania samoistnego i zależnego zawarte zostało w art. 336 k.c., który stanowi, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Ustawodawca przyjął jednocześnie w art. 339 k.c. domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to, wskazał Sąd, może być w toku postępowania przed Sądem obalone, jeśli z okoliczności powołanych przez stronę postępowania wynika, że władanie rzeczą przez posiadacza nie miało cech władztwa quasi-właścicielskiego, tj. posiadacz rzeczą władał nie „jak właściciel”, lecz np. „jak dzierżawca” albo „jak użytkownik”. W doktrynie zwraca się przy tym uwagę na to, że posiadanie ma dwa prawnie doniosłe elementy: element obiektywny, tj. faktyczne władztwo nad rzeczą (corpus) i element subiektywny, tj. wolę wykonywania władztwa nad rzeczą (animus). Aby móc przyjąć, że osoba posiada rzecz „jak właściciel”, konieczne jest, aby tak corpus, jak i animus były zbieżne z tymi cechami u właściciela. Innymi słowy, posiadacz samoistny nie tylko zachowuje się wobec rzeczy w sposób identyczny jak właściciel – używa jej, pobiera korzyści, oddaje w posiadanie zależne, decyduje o jej przeznaczeniu gospodarczym, manifestuje swoje władztwo nad nią wobec osób trzecich i wobec państwa, lecz równocześnie ma wolę traktowania rzeczy jako swojej własności – nawet jeśli ma świadomość, że rzecz jego własnością nie jest.

Takie warunki nie zaistniały w niniejszej sprawie, a uznanie, że dana osoba traktuje rzecz jak swoją własność wyłączone jest w przypadku, gdy nie manifestuje ona w sposób wystarczający swojego władztwa i nie ma woli władania rzeczą jak właściciel. Dalej Sąd zauważył, że ponieważ szereg typowych, rutynowych przejawów władania nieruchomością jest tożsamy w przypadku posiadania samoistnego i zależnego, wskazując, że tak jest np. w odniesieniu do dzierżawcy w zakresie korzystania z rzeczy, gospodarowania nią w sposób zmierzający do zachowania jej w stanie niepogorszonym, czynienia na nią nakładów związanych z bieżącym użytkowaniem, pobieranie korzyści naturalnych, charakter podejmowanej przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych aktywności nie może automatycznie przesądzać o ocenie posiadania gruntu, którego dotyczy wniosek jako posiadania samoistnego. Istniejący stan faktyczny odpowiadał powyżej wymienionym cechom jak korzystanie z rzeczy, w tym ogrodzenie części gruntu i jej uprawa, ale nie można przy tym dostrzec działania w ramach zgody właściciela przy jednoczesnym braku manifestowania swojego władztwa wobec innych. Sąd podkreślił, że ani wnioskodawca, ani jego poprzednicy, nie podejmowali czynności, z których wynikałoby, że są traktowani jako właściciele, wyraźnie zresztą zaznaczali, że nie są właścicielami (wskazując, że jest nim Gmina S.), korzystają z nieruchomości na podstawie zgody właściciela, nie regulowali też należności publicznoprawnych, wyraźnie odmiennie w tym zakresie traktując nieruchomość, której byli właścicielami od części nieruchomości, której dotyczy wniosek.

Sąd zwrócił uwagę na to, że J. i E. B. w 1966 r. ustnie umówili się z władzami państwowymi reprezentującymi właściciela nieruchomości, że mogą bezpłatnie korzystać ze spornego terenu. Poprzednicy prawni wnioskodawcy, jak i sam wnioskodawca mieli świadomość, że nie przysługuje im prawo własności do przedmiotowej nieruchomości i korzystali z niej w oparciu o zgodę wyrażoną przez przedstawicieli właściciela. Wszystkie te okoliczności wynikają wprost z zeznań wnioskodawcy, który chcąc uregulować sprawę w 2014 r. wystąpił do właściciela o wydzierżawienie nieruchomości, którą to umowę zawarto 16 października 2014 r. Treść zeznań wnioskodawcy, o korzystaniu z nieruchomości na podstawie zgody właściciela, znajduje zatem odzwierciedlenie w dalszych jego czynnościach, a to właśnie wystąpieniu do właściciela o wyrażenie na piśmie zgody na korzystanie z nieruchomości.

W związku z powyższym Sąd uznał, że posiadanie wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych miało charakter zależny, w tym z uwagi na to, że sami posiadacze nie mieli właścicielskiej woli posiadania spornego gruntu. Z

tych też względów Sąd uznał, iż domniemanie samoistności posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych - wynikające z art. 339 k.c. - zostało obalone, a wobec braku wystąpienia przesłanki samoistnego posiadania i orzekł o oddaleniu wniosku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Wskazał, że zgodnie z przyjętym w doktrynie i orzecznictwie poglądem, w postępowaniu nieprocesowym nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu, bowiem ustawodawca przyjął, że w zasadzie uczestnicy postępowania są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem, a orzeczenie sądu udziela ochrony prawnej każdemu z nich. W tej sytuacji Sąd, mimo wniosku uczestniczki postępowania o zwrot poniesionych kosztów zastępstwa procesowego, nie dostrzegł okoliczności, które nakazywałyby odstępianie od powyższej reguły.

Apelację od postanowienia wniósł wnioskodawca, który zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych Sądu I instancji mający istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia polegający na przyjęciu, wbrew zgromadzonemu w sprawie materiałowi dowodowemu, że wnioskodawca i jego poprzednik nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości objętej wnioskiem, podczas gdy z przeprowadzonego postępowania dowodowego płyną odmiennie wnioski, a także naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i 339 k.c.

Apelujący domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia i stwierdzenia nabycia przez wnioskodawcę z dniem 6 listopada 2000 prawa własności części nieruchomości o powierzchni ok. 300 m stanowiącej działkę gruntu nr (...) przylegającą do działki nr (...) będącej własnością wnioskodawcy, oraz zasądzenia od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania na podstawie art. 520 §3 k.p.c.; względnie uchylenia postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżący zarzucił, że okoliczność zawarcia przez niego umowy dzierżawy nie może stanowić argumentu uzasadniającego twierdzenie o zależnych charakterze posiadania nieruchomości, której zasiedzenia się domaga, ponieważ wniosek o zawarcie umowy dzierżawy złożył już po upływie terminu zasiedzenia, wyłącznie w celu uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości na czas trwania postępowania sądowego. Zaznaczył, że do momentu upływu terminu zasiedzenia nie występował z propozycją zawarcia umowy, co świadczyć ma o tym, że w tym czasie traktował nieruchomość jak swoją własność.

Zarzucił, że uczestnik postępowania nie wykazał, czy rzeczywiście doszło do zawarcia umowy dotyczącej nieruchomości pomiędzy nim, a dziadkami wnioskodawcy J. i E. B., jaka była jej treść, ani czy umowa ta zawarła była przez osoby do tego umocowane i nie można w tym zakresie przypisać rozstrzygającego znaczenia zeznaniom wnioskodawcy, który nie posiada wykształcenia prawniczego i którego zeznania o faktach z przeszłości mogą być obciążone wadą zniekształcenia.

Wskazał, że Sąd dopuścił się naruszenia art. 339 k.c. ponieważ nie doszło do obalenia wynikającego z tego przepisu domniemania, tymczasem zarówno wnioskodawca jak i jego poprzednicy manifestowali wolę władania rzeczą i nie uiszczali żadnych należności z tytułu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Zarzucił, że przez cały okres od zawarcia umowy ustnej to Gmina nie podejmowała jakichkolwiek działań, które uzasadniałyby twierdzenie, że jest właścicielem nieruchomości.

Powołując się na orzecznictwo dotyczące nabycia własności na podstawie nieformalnej umowy przeniesienia własności wnioskodawca zarzucił błędną wykładnię art. 172 k.c. skutkującą uznaniem, że wnioskodawca jest posiadaczem zależnym i wskazał, że zarówno on jak i poprzednicy korzystali z nieruchomości jak ze swojej własności. Wreszcie skarżący zauważył, że zgodnie z przyjętym w doktrynie poglądem posiadacz może jednostronnie przekształcić władanie cudzą rzeczą w posiadanie samoistne i wyraził przekonanie, że bezspornie zachowanie zarówno jego jak i poprzedników należy ocenić jako manifestujące posiadanie samoistne.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka postępowania wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej i zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Odwoławczy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe, a ocena zebranego materiału dowodowego przeprowadzona została zgodnie z art. 233§1 k.p.c. Wbrew zarzutom apelacji dokonując ustaleń Sąd Rejonowy nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów albowiem na podstawie zaferowanych przez strony dowodów wyprowadził w tymże zakresie prawidłowe wnioski, zgodne z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy ogólnej. Zwrócić należy uwagę, że ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa 620/12). Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów, za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). W szczególności prawidłowo ocenił Sąd charakter posiadania nieruchomości objętej wnioskiem przez wnioskodawcę, oraz jego poprzedników.

Z treści art. 172 k.c. wynika, że posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być samoistne (art. 336) i nieprzerwane. Na korzyść posiadacza przemawia domniemanie ciągłości (art. 340, 345), domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339), i domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7) Domniemania te mają charakter domniemań wzruszalnych. Z punktu widzenia wnioskodawcy wywodzącego skutki prawne z faktu posiadania istotne znaczenie ma domniemanie samoistności posiadania, fakt obalenia, którego wnioskodawca kwestionuje w apelacji. Zarzut ten jest nieuzasadniony. Powoływane domniemanie oparte jest na ustawowym założeniu, że władztwo nad rzeczą świadczy o posiadaniu samoistnym. Wiąże ono, zgodnie z art. 234 k.p.c., sąd do czasu obalenia domniemania, obalenie zaś domniemania jest obowiązkiem procesowym strony, która domaga się oddalenia wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie (art. 234 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c.) - por. postanowienie SN z dnia 6 grudnia 2013 r., I CSK 137/13, LEX nr 1444326. Domniemanie takie może być bowiem wzruszone w drodze przeprowadzenia dowodów przeciwnych (tak też SN w postanowieniu z dnia 15 maja 2014 r., IV CSK 487/13, LEX nr 1488768).

Jak słusznie podkreślił to Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 maja 2014 r., V CSK 386/13, LEX nr 1491140, "konsekwencją działania domniemania z art. 339 k.c. jest to, że władającego rzeczą, który z faktu tego wyprowadza określone konsekwencje prawne, np. wynikające z art. 172 k.c., obciąża jedynie ciężar dowodu faktu władania rzeczą. W razie wykazania tego faktu ma w stosunku do niego zastosowanie domniemanie, wynikające z art. 339 k.c., samoistnego posiadania rzeczy, będącej przedmiotem faktycznego władztwa. W konsekwencji w postępowaniu dotyczącym stwierdzenia nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie na podstawie art. 172 k.c. nie musi on wykazywać innych faktów potwierdzających wolę posiadania rzeczy jak właściciel (animus rem sibi habendi), jako elementu świadczącego o samoistnym charakterze posiadania rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c. W rezultacie dochodzi do odwrócenia ciężaru dowodu w ten sposób, że to osoba kwestionująca samoistny charakter posiadania rzeczy przez osobę, która nią faktycznie włada, musi wykazać okoliczności podważające taki charakter posiadania przez nią rzeczy". W kontekście powyższego wskazać należy, że wyniki przeprowadzonego przez Sąd I instancji postępowania dowodowego świadczą o tym, że domniemanie to zostało obalone. Z treści zeznań wnioskodawcy oraz umowy dzierżawy, wynika bowiem, że posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem jest posiadaniem zależnym mającym źródło początkowo w umowie użyczenia nieruchomości jaką zawarli dziadkowie wnioskodawcy z ówczesnym właścicielem nieruchomości, później zaś w umowie dzierżawy, którą zawarł sam wnioskodawca. (art. 336 k.c.).

Apelujący niekonsekwentnie, z jednej strony kwestionuje przypisanie mu cech posiadacza zależnego, a z drugiej strony, powołuje się na dopuszczalność zmiany tytułu posiadania. W tym zakresie stwierdzić należy, że rację ma apelujący, zarzucając, że nie można samoistnemu posiadaczowi w złej wierze, zasiadającemu własność rzeczy, wiedzącemu, że nie jest właścicielem i znającemu właściciela, odmówić prawa do podjęcia prób wcześniejszego wyeliminowania niezgodności między stanem posiadania, a rzeczywistym stanem prawnym, np. w drodze cywilnoprawnej umowy przenoszącej własność rzeczy. Próby takie, zmierzające do unormowania stanu prawnego, leżą bowiem nie tylko w interesie posiadacza, ale także w interesie ogólnym. Konsekwentnie, samoistny posiadacz nieruchomości w złej wierze, który - nie rezygnując ze swego posiadania w dotychczasowym charakterze - proponuje właścicielowi w czasie biegu zasiedzenia jej sprzedaż, nie traci przymiotu samoistności posiadania (taki pogląd wynika także z uzasadnienia postanowienia SN z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198, z glosą aprobującą W. Cajsela, Rejent 2000, nr 7-8, s. 130, oraz z omówieniem Z. Strusa, Palestra 2000, nr 2-3, s. 186, i W. Robaczyńskiego, PS 2001, nr 6, s. 105, i postanowienia SN z dnia 11 października 2012 r., III CSK 316/11, LEX nr 1232468). Tym niemniej, okoliczności rozpoznawanej sprawy wskazują, że propozycja uregulowania stanu prawnego nieruchomości stanowiącej część działki nr (...) z jaką zwrócił się wnioskodawca do uczestniczki postępowania pismem z dnia 12 sierpnia 2014 roku świadczyła o tym, że wnioskodawca nie uważał się za właściciela nieruchomości. Wskazać bowiem należy, że propozycja ta została złożona już po upływie terminu z jaką, wg. twierdzenia wnioskodawcy, nabył on własność. Nadto treść pisma wskazuje, że intencją jego autora było nie tyle unormowanie stanu prawnego podyktowanego przekonaniem, że jest to jeden z możliwych sposobów potwierdzenia prawa własności, ile uzyskanie od podmiotu, który wnioskodawca traktował jako właściciela gruntu, przeniesienia własności aby dla poprawy warunków zamieszkania wnioskodawcy, albo chociaż odpłatnego zezwolenia na korzystanie z tej części gruntu w ramach umowy (dzierżawy).

Zwracając się z propozycją uregulowania stanu prawnego nieruchomości M. J. zademonstrował brak samoistności posiadania, ponieważ dał wyraz temu, że do czasu wystąpienia z tym pismem nie miał woli samodzielnego, niezależnego od innej osoby władania nieruchomością dla siebie, ani tym bardziej poczucia, że jest właścicielem. Wnioskodawca wiedział, że jego dziadkowie posiadali objętą wnioskiem nieruchomość na podstawie ustnej umowy użyczenia i po objęciu jej w posiadanie chciał usankcjonować istniejący stan proponując wykupu lub dzierżawę tego gruntu. Po uzyskaniu stanowiska właściciela nieruchomości i zaakceptował warunki nabycia własności i propozycję zawarcia umowy dzierżawy zaznaczając, że nadal jest zainteresowany wykupem tego terenu (pismo z dnia 18 września 2014 roku)

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego możliwości samowolnej zmiany rodzaju lub tytułu posiadania wskazać należy, że istotnie w prawie polskim zasada, wykluczająca taką możliwość nie obowiązuje. W związku z tym posiadacz zależny może przekształcić swoje posiadanie zależne w samoistne (postanowienie SN z dnia 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, z. 11, poz. 207, z omówieniem A. Szpunara i W. Wanatowskiej, NP 1972, nr 7-8, s. 1152), ale skuteczność - z punktu widzenia zasiedzenia - takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jawnie, tzn. w sposób niedwuznaczny zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia, ponieważ właściciel, który wie, że wydał nieruchomość w posiadanie po tytule niestanowiącym zagrożenia utratą prawa, musi wiedzieć, że z oznaczoną chwilą, na skutek jawnych zachowań posiadacza, jego prawo staje się zagrożone. Co więcej, konieczne jest także ustalenie, w jakiej chwili rozpoczęło się to uzewnętrznianie zmiany intencji (animus) posiadacza, jest to bowiem potrzebne przy obliczaniu terminu biegu zasiedzenia. (orzeczenie SN z dnia 12 maja 1959 r., I CR 167/59, OSNCP 1961, nr 1, poz. 8; orzeczenie SN z dnia 25 marca 1999 r., III CKN 214/98, LEX nr 578040; postanowienie SN z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 561/11, LEX nr 1215403). W każdym razie zmiana, która nie została uzewnętrzniona, ograniczająca się tylko do samej świadomości posiadacza, jest prawnie bezskuteczna. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie sposób wskazać na moment w którym taka ewentualna zmiana miałaby nastąpić oraz z jakim zachowaniem wnioskodawcy miałaby się ona wiązać. Co znamienne, okoliczności tych nie wskazuje także apelujący zwracając jedynie uwagę na dopuszczalność jednostronnej zmiany charakteru posiadania. Wskazywane powyżej działania podjęte przez wnioskodawcę dla uregulowania stanu prawnego nieruchomości-

propozycja wykupu, lub zawarcia umowy dzierżawy, a wreszcie zawarcie umowy dzierżawy w sposób oczywisty prowadzą do wniosku, że posiadanie wnioskodawcy nie miało cech posiadania samoistnego.

W tym miejscu w opozycji do zarzutów apelacji podkreślić należy, że właściciel nie był zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności manifestujących jego prawo. O ile bowiem właściciel chcący zachować swe prawo nie musi się wykazywać aktywnością wobec rzeczy, o tyle posiadacz pragnący rzecz nabyć w drodze zasiedzenia musi w sposób widoczny manifestować swoje władztwo nad rzeczą (tak też SN w postanowieniu z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13, LEX nr 1413547).

W postanowieniu z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 271/13, LEX nr 1444459 Sąd Najwyższy stwierdził, że ustalenie charakteru posiadania (czy jest ono samoistne czy zależne) odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku. Jako przejawy samoistnego posiadania nieruchomości wymienia się przykładowo ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie nie pogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych". W przedmiotowej sprawie wnioskodawca i jego poprzednicy korzystali z działki ale w zakresie na jaki właściciel udzielił zgody- zaraz po jej uzyskaniu ogrodzili nieruchomości, korzystali z niej z wyłączeniem innych osób dbając o utrzymanie w należytych stanie, nigdy jednak nie zademonstrowali woli władania właścicielskiego, nie podejmowali żadnych działań mających ich prawo własności uzewnętrznic: nie uiszczali należności publicznoprawnych od tej części nieruchomości, nie podejmowali także aktów rozporządzających tą nieruchomością- darowizna na rzecz wnioskodawcy dotyczyła tylko nieruchomości co do której J. B. i E. B. mieli tytuł własności. Także w stosunkach rodzinnych panowało przekonanie o niewłaścicielskim posiadaniu tej części gruntu, którego zasiedzenia się domaga wnioskodawca. W konsekwencji to nie treść nie budzących wątpliwości wyjaśnień wnioskodawcy jakie złożył on przed Sądem I instancji podyktowana była nieznaną przez niego relacją rzeczywistego przebiegu zdarzeń, podczas gdy apelacja stanowi próbę takiej ich interpretacji aby realizowały one przesłanki z art. 172 k.c.

Z powyższych względów apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. oddalono.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 108 §1 k.p.c., 99 k.p.c. w zw. z art. 13 §3 k.p.c. i art. 520§3 k.p.c. i mając na względzie sprzeczność interesów zasądzono od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości wynikającej z § 6 pkt. 3, w zw. z §7 pkt. 1, oraz §12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.)

SSR del. Joanna Łukasińska-Kanty SSO Leszek Dąbek SSO Roman Troll