

Sygn. akt II Ca 1037/17

POSTANOWIENIE

Dnia 23 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Cezary Klepacz

Sędziowie: SSO Mariusz Broda (spr.)

SSO Bartosz Pniewski

Protokolant: protokolant Klaudia Mendak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 stycznia 2018 r. sprawy

z wniosku W. A. (1), K. A.

z udziałem B. K., M. M., R. K., K. K. (1), M. S., (...) S.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 12 grudnia 2016 r. sygn. akt I Ns 755/16

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od W. A. (1) na rzecz B. K., M. M., R. K., K. K. (1), M. S. kwoty po 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

III. zasądzić od K. A. na rzecz B. K., M. M., R. K., K. K. (1), M. S. kwoty po 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IICa 1037/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 12.08.2017r. Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił wniosek W. A. (1) i K. A., o stwierdzenie nabycia prawa własności przez zasiedzenie, na rzecz Wnioskodawców, nieruchomości położonej w W., Gmina S., stanowiącej części działek o nr ew. (...), graniczącej od strony południowej, zachodniej i północnej z działką o nr ew.(...)a od strony wschodniej – z działką o nr ew. (...) oznaczoną na załączonej do wniosku mapie (k.16) liniami pomiędzy pkt. (...) – z dniem 6.04.2013r. (tj. z upływem 20 – letniego terminu posiadania w dobrej wierze), ewentualnie z dniem 31.12.2014r. (tj. z upływem 30 –letniego terminu posiadania, najpierw przez Spółdzielnię Pracy (...), a następnie przez Wnioskodawców).

Podstawy faktyczne i prawne tej treści rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k.279-291).

Postanowienie w całości zaskarżyli wnioskodawcy, wywodząc apelację, która znajduje się na k.350-366. Zarzucając naruszenie prawa procesowego (k.351-358) oraz prawa materialnego (k.358) w szczególności, wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie zasiedzenia w/w nieruchomości na swoją rzecz z dniem 11.08.2014r. , tj. z upływem 30 - letniego posiadania, w którym – zdaniem skarżących „posiadanie samoistne (...) nie należało do właścicieli spornych gruntów, a do Skarbu Państwa, Gminy S. lub Spółdzielni (...) oraz Wnioskodawców” .

Uczestnicy postępowania – B. K., M. P., R. K., K. K. (1), M. S., w odpowiedzi na apelację (k.381-386), wnieśli o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Zaskarżone postanowienie odpowiada prawu.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia co do wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Jest to efekt właściwie, tj. z poszanowaniem reguł opisanych w art. 233 § 1 kpc oceny całości właściwie przeprowadzonych w sprawie dowodów. Skarżący podjęli wprawdzie próbę zwalczania prawidłowości owych ustaleń, ale analiza podniesionych – w tym celu w apelacji zarzutów, prowadzi do wniosku, że takiego skutku wywołać nie mogli. Po pierwsze, zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc (pkt. II.1.a apelacji), z uwagi na jego treści w istocie stanowi zarzut naruszenia prawa materialnego, skoro zdaniem jego autora to „naruszenie miałyby polegać na „dowolnej ocenie dowodów i w konsekwencji przyjęcie, że w niniejszej sprawie nie doszło do nabycia przez Wnioskodawców (...) w drodze zasiedzenia” - z uwagi na brak przesłanki posiadania samoistnego spornych gruntów przez Wnioskodawców oraz poprzedników prawnych wnioskodawców, przez wymagany prawem okres czasu”. Sama ogólnikowa formuła „dowolnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie”, bez konkretyzacji, na czym miałyby ta dowolność – w kontekście przesłanek opisanych w art. 233 par. kpc, polegać, nie może nadać zarzutowi o takiej, a nie innej treści charakteru naruszenia prawa procesowego i co istotne, który miałby zmierzać do wzruszenia prawidłowości, czynionych w oparciu o tak dokonaną ocenę dowodów – ustaleń. Przypomnieć w związku z tym należy to, do czego trafnie nawiązują także uczestnicy w odpowiedzi na apelację. Utrwalony i ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego, ale i sądów powszechnych pozostaje pogląd, że dla skutecznego wzruszenia w postępowaniu odwoławczym, prawidłowości poczynionych przez sąd I instancji ustaleń okoliczności faktycznych, będących podstawą zaskarżonego rozstrzygnięcia, z uwagi na wadliwość oceny materiału dowodowego i wyprowadzonych z tego wniosków, każdorazowo koniecznym jest w pierwszej kolejności wykazanie, że proces myślowy sądu I instancji oceniającego wiarygodność i moc dowodów, został dotknięty przynajmniej jedną z następujących wad, tj. brakiem logicznego rozumowania, nie wszechstronnością oceny materiału dowodowego, pominięciem w tym procesie zasad doświadczenia życiowego, czy obiektywnie pojmowanej w tym wszystkim swobody, czego nie można mylić z dowolnością. Przy czym, każdorazowo musi to być poprzedzone sformułowaniem w sposób skonkretyzowany, a nie ogólnikowy, przynajmniej jednego tego rodzaju zarzutu i w ten sposób wykazanie owej wadliwości. Chociaż skarżący w analizowanym zarzucie poprzestali na więcej niż ogólnikowej formule, to nie zależnie od tego, dodać należy, że nawet gdyby podjęli próbę wyeksponowania innego, tj. „konkurencyjnego” względem, tego ustalonego przez Sąd I instancji, stanu faktycznego, dającego się skonstruować w parciu o te same, które przyjął Sąd I instancji, źródła dowodowe, to i tak dla skutecznego zwalczania podstawy faktycznej ustalonej przez Sąd Rejonowy, mieliby w dalszym ciągu obowiązek wykazania owej wadliwości (p. w tym zakresie liczne orzeczenia SN publikowane m.in. w systemie inf. Lex do art. 233 par. 1 kpc).

Analogiczne wnioski, jak ten wyżej już wyprowadzony przez Sąd Okręgowy, dotyczą również zarzutu naruszenia art. 233 par. 1 kpc, opisanego w pkt. II.1.c apelacji (k.356-357). Stanowi on w dalszym ciągu próbę zwalczania prawnomaterialnej oceny stanu władania sporną nieruchomością, jakiej dokonał Sąd Rejonowy.

Nie znajduje żadnego usprawiedliwienia zarzut naruszenia art. 233 par. 1 kpc w zw. z art. 227 kpc, opisany w pkt. II.1d (k.357). Za zbędny, jak trafnie przyjął to Sąd Rejonowy, należało uznać dowód z oględzin przedmiotowej nieruchomości, skoro jej zakres przestrzenny był niesporny, co potwierdza dołączona do wniosku mapa nawiązująca bezpośrednio do treści żądania, nie kwestionowana zresztą przez uczestników, którzy przed Sądem I instancji zwalczali jedynie przesłanki zasiedzenia, a nie przedmiotowy zakres nieruchomości. Jako drugi argument uzasadniający w/w zarzut, skarżący wskazali to, że oględziny mogłyby posłużyć Sądowi I instancji „dla ustalenia właściwej oceny przez Sąd sposobu zagospodarowania terenu stanowiącego nieruchomość składającą się zarówno z działki nr (...), jak i sporne grunty”. W tym miejscu Sąd Okręgowy zwraca uwagę na to, że skarżący nie formułują w apelacji zarzutu co do prawidłowości ustalenia Sądu I instancji jeśli idzie rozmieszczenie zabudowy na tej części nieruchomości, która była przedmiotem wniosku o zasiedzenie, ale jeżeli nawet zostałyby on zgłoszony, to i tak nie znalazłby oparcia, skoro Sąd Rejonowy poczynił w tym zakresie prawidłowe ustalenia, co potwierdza uzasadnienie zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Skoro Sąd I instancji wyraźnie stwierdza w nim (k.284), że także na działkach o nr ew. (...), zlokalizowane były budynki wymienione wcześniej w umowach, to tym samym jest to ten stan zabudowy, do którego odwołują się skarżący. Z resztą znajduje ona pełne potwierdzenie w materiale dowodowym (np. dokument – k.168). Zatem i z tej perspektywy zarzut pominięcia dowodu z oględzin jest chybiony. Analogicznie należało ocenić i tą jego część, która sprowadzała się do pominięcia przez Sąd Rejonowy dowodu z opinii biegłego geodety, gdyż miałby on racjonalne uzasadnienie tylko i wyłącznie wówczas, kiedy istniałyby faktyczne i prawne przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia, bo tylko i wyłącznie wówczas koniecznym byłoby przygotowanie przez biegłego geodetę mapy podziału w/w działek, wyodrębniającej tej jej części, które stanowiłyby przedmiot zasiedzenia. Skoro Sąd Rejonowy doszedł do odmiennych wniosków (w ocenie Sądu Okręgowego trafnych), to bezprzedmiotowy musiał okazać się dowód z opinii biegłego, a wobec jej pominięcia – także zgłoszony w apelacji zarzut.

Nie znajduje uzasadnienia, już z jego samej istoty, zarzut naruszenia art. 233 par. 1 kpc, sformułowany w apelacji w pozostałym zakresie (dotychczas jeszcze nie analizowanym przez Sąd Okręgowy w ramach niniejszego uzasadnienia). Tej treści konstatacja nie budzi żadnych wątpliwości, skoro zarzut ów zasadza się, nie na wadliwości oceny wiarygodności i mocy materiału dowodowego, skutkującej nieprawidłowością ustaleń, a na tezie, że Sąd Rejonowy nie uwzględnił pewnych wynikających z materiału dowodowego okoliczności, przez co wyprowadził nie prawidłowy wniosek – eliminując samoistny charakter posiadania przedmiotowej nieruchomości (oczywiście w okresie przed datą nabycia własności w dniu 8.11.2013r. tej jej części, która objęła działki o nr(...))

Wobec tego, problem sprowadza się do samej kompletności ustaleń co do podstawy faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia, a nie ich prawidłowości. Zatem nabiera znaczenia z punktu widzenia po pierwsze, właściwej do zastosowania w tym przypadku normy prawa materialnego, a po drugie – już samych efektów w ten sposób dokonanej prawnomaterialnej jej oceny. Przy czym, w tym przypadku skarżący koncentrują całą swoją uwagę w ramach tej części zarzutu naruszenia art. 233 par. 1 kpc, na wykazaniu, że pominięcie przez Sąd Rejonowy niektórych okoliczności doprowadziło do wyprowadzenia przez ten Sąd błędnych wniosków odnośnie charakteru posiadania nieruchomości przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych.

Reasumując tę część rozważań, Sąd Okręgowy, jednoznacznie stwierdza, że całość poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń co do wszystkich okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jest prawidłowa, a Sąd II instancji w braku jakichkolwiek ku temu przeszkód przyjmuje ją za własną.

Te ustalenia, w istotnym zakresie są również kompletne, skoro odniesione do właściwej normy prawa materialnego doprowadziły Sąd Rejonowy do prawidłowej konkluzji, co do niezasadności wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Innymi słowy, Sąd Okręgowy podziela w całości prawnomaterialną ocenę tej niewadliwie ustalonej i niezbędnie kompletnej podstawy faktycznej ustalonej przez Sąd Okręgowy.

Odnosząc się wprost do zarzutów naruszenia prawa materialnego podniesionych w apelacji, także i tych, których tego rodzaju charakter i treści wynikały z tych wadliwie sformułowanych zarzutów naruszenia art. 233 par. 1 kpc (o czym była już mowa) Sąd Okręgowy stwierdza, że nie znajdują one żadnego usprawiedliwienia.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy podziela założenie Sądu Rejonowego, które z resztą aprobuje także skarżący (dając temu wyraz również w samej apelacji), że charakter władania tą częścią nieruchomości, która była przedmiotem żądania wniosku o zasiedzenie, zarówno przez wnioskodawców, jak i podmioty, na które wskazywali (od władania których wywodzili własne władanie), należy oceniać poprzez pryzmat charakteru władania pozostałą częścią nieruchomości (stanowiącej działki o nr ew.(...) skore obie te „części”. Tej treści konkluzja brzmi racjonalnie, nie tylko dlatego, że łącznie stanowiły całość gospodarczą, także już w dacie tego pierwszego zdarzenia, z którym wnioskodawcy łączyli jej objęcie we władanie przez Spółdzielnię (...) w roku 1984r., kiedy to cały teren był już ogrodzony w taki sposób, że część działek o nr ew. (...) (stanowiące przedmiot żądania wniosku w niniejszym postępowaniu), były częścią owej całości (łącznie z tymi o nr(...)), także wraz częściami posadowionych na nich budynków oraz budowli. Z treści przeprowadzonych dowodów nie spornie wynikało, że treść aktów władania obiema częściami, tj. tą w/w, co do której w 2013r. nabył prawo własności (skutek umowy sprzedaży), jak i tą – zasiedzenia, której domagał się w niniejszym postępowaniu, była dokładnie taka sama, tj. chodziło o wszystko to, co wpisywało się w prowadzenie działalności gospodarczej. Nikt nie rozdzielał aktywności na tą część, której własność 2013r. nabyli wnioskodawcy i tą, której stwierdzenia zasiedzenia się obecnie domagali, z prostej przyczyny, jak niespornie wyjaśniał to wnioskodawca, o tym, że obecny przedmiot żądania wniosku jest poza granicami nieruchomości, której własność nabył w roku 2013, dowiedział się dopiero w roku 2015, jak rozważał budowę ogrodzenia i zatrudnił geodetę. Na okoliczności prowadzące do takiego wniosku, wskazywał sam wnioskodawca (k.124-125, 190-191), świadek S. K. (1) (k.128), świadek Z. M. (1) (k.128-129). Jeżeli tak, to rzeczywiście stan władania przedmiotem żądania wniosku o zasiedzenie, należało ocenić przez pryzmat tych wszystkich okoliczności, które ujawnione w postępowaniu przed sądem I instancji, charakteryzowały charakter władania nieruchomością stanowiącą działki o nr ew. (...) Wnioski jakie w tym zakresie wyprowadził Sąd Rejonowy pozostają prawidłowe, a zarzuty apelacji – w tym zakresie nie znajdują żadnego usprawiedliwienia.

Wbrew stanowisku skarżących, to, że w dacie 11.08.1984r., tj. w dacie decyzji, o której poniżej, właściciele działek o nr ew.(...)nie byli ich posiadaczami samoistnymi, nie oznacza, że to posiadanie – w efekcie tej decyzji zaczęło przysługiwać Spółdzielni Pracy (...). Warto cofnąć się nieco wcześniej w stosunku do w/w daty i zauważyć, to czego nie eksponuje Sąd Rejonowy, a co nie spornie wynikało z zeznań świadka S. K. (k.128) – Prezesa Spółdzielni (...) w latach 1981-1992. To jego staraniem doszło do przekazania na rzecz Spółdzielni terenu, o który m.in. chodzi w niniejszym postępowaniu (oprócz części nieruchomości, której własność wnioskodawcy nabyli w roku 2013). Były to tereny częściowo zagospodarowane przez Cementownię, a wcześniej - do roku 1981, swą siedzibę miał tam (...). Dość znamienne, także w kontekście ówczesnych realiów polityczno – ustrojowych brzmiały wyjaśnienia jakie świadek uzyskał od ówczesnego sekretarza (partii) – „towarzyszu, to wszystko nasze, proszę rozpocząć prowadzenie działalności”. Takiej treści odpowiedź świadek uzyskał po uprzednim zgłoszeniu wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości, na której Spółdzielnia rozpoczynała wówczas działalność. To z takiej perspektywy należało spojrzeć na to wszystko, co wynikało z treści w/w już decyzji z dnia 10.08.1984r. Wbrew temu co próbowali wywodzić skarżący, już sam tryb przekazania nieruchomości o pow. 1,21 ha przez Zakłady (...) dla Spółdzielni Pracy (...) w K. oraz przekazania tej ostatniej przez Przedsiębiorstwo (...) w K., obiektów przemysłowo – administracyjnych , znajdujących się na w/w nieruchomości, wykluczał wniosek, że w ten sposób Spółdzielnia objęła to wszystko w posiadanie samoistne w rozumieniu art. 336 kc, a więc takie, którego treść stanowi od strony faktycznej emanację prawa własności. Po pierwsze już z samego tytułu aktu prawnego w postaci Rozp. RM z dnia (...) października 1958 r. (...), które było podstawą tej czynności dla Naczelnika Gminy S., wynikało, że chodziło tylko i wyłącznie o „przekazanie w ramach administracji państwowej, przedsiębiorstw, instytucji oraz zakładów, nieruchomości oraz innych obiektów majątkowych. Pamiętać należy o obowiązującej w tamtym czasie zasadzie jedności własności Skarbu Państwa i braku osobowości prawnej przedsiębiorstw państwowych. Jeżeli zatem doszło do przekazania nieruchomości, to tych pozostających we władaniu w/w Przedsiębiorstw Państwowych, które co najwyżej mogły legitymować się posiadaniem zależnym, a to z racji owej zasady jednolitej własności Skarbu Państwa, co w konsekwencji oznaczało z jednej strony, że tylko ten ostatni podmiot legitymował się władztwem, będącym posiadaniem samoistnym, a z drugiej i to, że w takich realiach samo „przekazanie” w rozumieniu w/w aktu prawnego, o ile następowało z mocy jego przepisów pomiędzy „przedsiębiorstwami, instytucjami oraz zakładami”, nie mogło obejmować czegoś więcej, niż

tylko stan władania, przypisany wcześniej przedsiębiorstwu – na którego terenowy organ administracji państwowej (a więc i naczelnik gminy) nakładał obowiązek takiego przekazania. Taki był sens realizacji ówczesnie obowiązującej zasady jednolitej własności Skarbu Państwa. Wobec tego, bez znaczenia jest to, na co próbowali zwracać uwagę skarżący, podnosząc, że Spółdzielnia to nie przedsiębiorstwo, albowiem miała samodzielny byt prawny. Raz jeszcze podkreślić należy, że tryb „przekazywania” nieruchomości nie odbywał się tylko pomiędzy przedsiębiorstwami (które wówczas nie miały osobowości prawnej), ale także i innymi instytucjami, czy zakładami, a wobec tego, krąg ten mógł obejmować także Spółdzielnie, co nie oznaczało automatycznego wyzbywania się przez Skarb Państwa władztwa „właścicielskiego” (posiadania samoistnego) na rzecz każdego innego podmiotu, który nie jest przedsiębiorstwem. Wobec tego, także i tych względów, niezależnie od tego, na co trafnie zwrócił uwagę także Sąd Rejonowy, nie było podstaw, do wyprowadzenia na podstawie treści w/w decyzji (k. 17-18) wniosku, że Spółdzielnia (...) (...) objęła nieruchomości w posiadanie samoistne z dniem ich wydania. Konkluzja, co do tego, że (...) nie tylko wówczas, ale i w późniejszej dacie nie objął wskazanej nieruchomości w posiadanie samoistne, a jedynie zależne, znajduje potwierdzenie w ilustrujących wprost stan władania treści kolejnych nie kwestionowanych przez uczestników dokumentów, na co w większości wypadków także zwraca uwagę Sąd Rejonowy, a czego zdają się zupełnie nie dostrzegać skarżący. Sąd Okręgowy uzupełniając argumentację Sądu I instancji zwraca uwagę na treść postanowienia Wójta Gminy S. z dnia 3.09.1990r. (k.19) w przedmiocie sprostowania oznaczenia działki w decyzji z dnia 5.10.1987r. „w sprawie opłat z tytułu użytkowania działki (...)” (czyli tej istotnej dla rozważań w niniejszej sprawie). W związku z tym oczywistym i nie wymagającym żadnego dodatkowego komentarza pozostaje wniosek, że stan „użytkowania” nie mógł oznaczać posiadania samoistnego, a co najwyżej zależne, z kolei obowiązek uiszczania opłat z tego tytułu, które miały nie wątpliwie charakter publiczno – prawny, jedynie takie przekonanie wzmacnia.

Kolejna okoliczność, która uszła uwadze Sądu Rejonowego, a której nie sposób pominąć – w kontekście potwierdzenia tezy, że to Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym nieruchomości (obejmującej działki o aktualnych nr ew. (...), a nie Spółdzielnia (...), to nabycie przez Gminę S. z mocy prawa nieodpłatnie działki o nr ew. (...) (po z mienie oznaczenia odpowiednik tych w/w) „stanowiącej własność Skarbu Państwa”. Ten ostatni zapis wprost wynika z decyzji komunalizacyjnej z dnia 1.04.1993r., mało tego, ten dokument powołuje wprost tytuł własności Skarbu Państwa do tej nieruchomości (k.159), co w sposób oczywisty eliminuje tezę, jakoby (...) był posiadaczem samoistnym nieruchomości o jakiej mowa.

Wobec tego, tym bardziej przeanalizowana już przez Sąd Rejonowy (z trafnymi wnioskami) „umowa przedwstępna” z dnia 26.03.1993r. (k.32-34), wbrew stanowisku skarżących nie mogła prowadzić do przeniesienia samoistnego posiadania nieruchomości przez Spółdzielnię (...) (...) w Likwidacji na rzecz wnioskodawców, skoro temu pierwszemu podmiotowi to posiadanie samoistne nie przysługiwało. Nie można tracić z pola widzenia i tego, że reprezentujący przy zawieraniu tej umowy Spółdzielnię (...) (...) w likwidacji – Likwidator oświadczył w jej treści wprost, że Spółdzielnia (...) (...) jest „użytkownikiem działki” (tylko) i „właścicielem budynków”. To ostatnie stwierdzenie nie eliminuje tezy o posiadaniu zależnym, bo ta znajduje potwierdzenie w tym wcześniejszym oświadczeniu wiedzy – odnośnie bycia użytkownikiem. Ponadto, na to wszystko nakładają się okoliczności jakimi wnioskodawca uzasadniał brak „nabycia” wówczas nieruchomości od (...), wskazując na brak przysługującego temu podmiotowi tytułu prawnego. Niezależnie od tego wszystkiego, jeżeli nawet (...) miałby być posiadaczem samoistnym nieruchomości w dacie w/w umowy przedwstępnej, do wnioskowania czego takich podstaw brak, to i tak treść umowy nie pozwala na wyprowadzeniu wniosku, jakoby na jej podstawie miało dojść do przeniesienia posiadania nieruchomości na rzecz W. A. (1). Z umowy tej wynikało wprost, że uprawnionym z umowy przedwstępnej było Przedsiębiorstwo Handlowo – Produkcyjno – Usługowe (...) z siedzibą w N. k. K., tylko reprezentowane przez „D.. W. A. (1). Z punktu widzenia odpowiedzi na pytanie, na kogo miało zostać przeniesione posiadanie, nie ma jakichkolwiek podstaw do przyjęcia tożsamości pomiędzy w/w (...) a W. Adamczykiem, tym bardziej, że z zeznań świadka Z. M. (k.128) wynika, że - jak się wyraził - Firma (...) to Spółka cywilna, a on sam był współnikiem W. A..

O stanie „użytkowania gruntu”, spoczywającym na (...) obowiązku podatkowym (pomimo zawarcia w/w „umowy przedwstępnej”) mowa także w kolejnym dokumencie z dnia 28.01.1994r. zatytułowanym (...) (k.36-37). Warto zwrócić uwagę także na jego końcowy zapis, z którego wynika, że „kupujący zakład na przestrzeni do sporządzenia aktu

notarialnego zobowiązany jest zgłosić do Spółdzielni wszelkie zamierzenia dotyczące wyburzeń obiektów i uzyskać akceptację Spółdzielni”. Zatem także i wobec tego, że to C. w dalszym ciągu był bezpośrednim płatnikiem podatku od nieruchomości, a nadto decydował o wszelkich zmianach w jej zabudowie, nie można było przyjąć, że stan władania nią przez W. A., już niezależnie od tego, czy w imieniu własnym, czy prowadzonego wspólnie z innym współnikiem Przedsiębiorstwa w formie spółki cywilnej, miałyby przybrać postać posiadania samoistnego. W tym miejscu nie można pominąć i tego, co wynika z przywołanego już materiału dowodowego, tak z dokumentów, jak i osobowych źródeł, że W. A. nie czynił nowych inwestycji budowlanych, a korzystał z nieruchomości w stanie zabudowy przejętym po poprzednikach (w szczególności opis stanu zabudowy i jej pochodzenia – w umowie przedwstępnej – k. 32).

Kolejny argument eliminujący tezę o posiadaniu samoistnym nieruchomości nie tylko przez W. A., ale i (...) (od którego ten pierwszy próbował taki stan wywodzić) wynika z analizy treści umowy sprzedaży użytkownika wieczystego nieruchomości (stanowiącej obecne działki o nr ew.(...) zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 19.04.1999r. (k.38-39), przez Syndyka masy upadłości Spółdzielni (...) (...) w likwidacji - W. A. (1). Z oświadczenia wiedzy tego pierwszego (zawartego w tym dokumencie) jednoznacznie wynika, że źródłem ustanowienia tego użytkownika wieczystego na rzecz Spółdzielni (...) (...) była umowa w formie aktu notarialnego z dnia 18.03.1998r., zawarta zapewne pomiędzy Gminą S., a w/w Spółdzielnią. Nie ulega żadnym wątpliwości to, że to nikt inny jak w dalszym, ciągu wskazana Gmina była tylko i wyłącznie posiadaczem samoistnym nieruchomości, wywodząc to posiadanie (jak zostało już wcześniej wyjaśnione) od Skarbu Państwa. Z kolei W. A. nabywając w dniu 19.04.1999r. prawo użytkownika wieczystego, z całą pewnością nie nabył w ramach tego - jej posiadania samoistnego, bo władając nią w ramach tylko tego prawa, jak trafnie konstatuje również Sąd Rejonowy, nie mógł wyjść poza granice posiadania zależnego, a tym samym „wkroczyć” w przestrzeń posiadania samoistnego. Warto w związku z tym przypomnieć utrwalony już w orzecznictwie pogląd, że właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest jej posiadaczem samoistnym, a użytkownik wieczysty jest posiadaczem zależnym, w zakresie treści przysługującego mu prawa (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109, i z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, Nr 6, poz. 111, i z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, nie publ.; uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 9.12.2016r., III CZP 57/16, LEX nr 2162855. Trzeba w tym miejscu przywołać wypowiedź samego wnioskodawcy, który słuchany w charakterze strony stwierdził m.in. (...) czułem się także użytkownikiem wieczystym działek, które znajdują się w ogrodzeniu”. Było to zatem władanie tylko w granicach wyznaczonych treścią użytkowania wieczystego, a tym samym i z tej przyczyny nie mogło mieć charakteru posiadania samoistnego. W związku z tym należy poprzestać tylko na przypomnieniu, że wprawdzie posiadacz zależny może przekształcić swoje posiadanie zależne w samoistne i odwrotnie, ale skuteczność takiego przekształcenia z punktu widzenia istoty zasiedzenia, wymaga, aby posiadacz uczynił, to jednoznacznie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia (p. m.in. postanowienie SN z dnia 1.06.2017r., I CSK 587/16, Lex nr 2329039). Takiej sytuacji po stronie wnioskodawców oczywiście brak.

Wreszcie ostatni dokument, z którego Sąd Rejonowy wyprowadza trafny wniosek, aprobowany także przez skarżących, to wypis aktu notarialnego z dnia 8.11.2013r. obejmującego umowę sprzedaży prawa własności do działek o nr ew. (...) przez Gminę S., na rzecz W. i A. małżonków A. (k.40-42). Zatem dopiero wówczas mogli poczuć się posiadaczami samoistnymi tej w/w części nieruchomości, jak i tej obejmującej wyżej zidentyfikowane już części działek o nr ew. (...) pomimo, że nie były one objęte tym aktem notarialnym, ale jak już zostało wyjaśnione, oceny charakteru władania nimi należało dokonać w kontekście tych wszystkich szczegółowo już przeanalizowanych okoliczności, które ilustrowały charakter władania działkami o nr ew. (...).

Reasumując rację miał Sąd Rejonowy dochodząc do wniosku, że skoro termin potrzebnego do zasiedzenia posiadania samoistnego (w rozumieniu art. 172 § 2 kc) rozpoczął swój bieg dopiero w dniu 8.11.2013r., a jednocześnie – z przyczyn już wyjaśnionych – brak było przesłanek do doliczenia okresu samoistnego posiadania przez podmioty, na które wskazywali wnioskodawcy (art. 176 § 1 kc). Przy czym mocno podkreślić należy, że brak podstaw do doliczenia samoistnego posiadania Spółdzielni (...) (...) – czego wnioskodawcy domagali się w postępowaniu przed Sądem I instancji, bo władanie nieruchomością przez ten podmiot nigdy takiego charakteru nie miało. Natomiast już w samej apelacji, skarżący formułując jej wniosek, próbowali przeforsować tezę, że należałoby doliczyć do ich

istniejącego od 8.11.2013r. posiadania samoistnego, także posiadanie samoistne Skarbu Państwa, czy Gminy S.. Z oczywistych względów nie było to możliwe, bo nigdy nie doszło do przeniesienia posiadania samoistnego przez te podmioty na rzecz wnioskodawców, co najistotniejsze - tej części nieruchomości, która jest przedmiotem żądania wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Wskazana wyżej umowa sprzedaży z dnia 8.11.2013r. mogła wywołać skutek w postaci przeniesienia posiadania samoistnego, ale tylko i wyłącznie tej części nieruchomości, które stanowiły działki o nr ew. (...), bo tylko one były jej przedmiotem. Innymi słowy, z przyczyn oczywistych nie wywołała i nie mogła wywrzeć skutku rozszerzającego. Przywołany w związku z tym wniosek apelacyjny, prowadzi do jeszcze jednego spostrzeżenia. Mianowicie, jego treść zdaje się wskazywać, na to, że skarżący zmienili stanowisko odnośnie oceny charakteru władania przedmiotową nieruchomością w stosunku do tego prezentowanego w postępowaniu przed Sądem I instancji, ale i po części jeszcze w ramach zarzutów apelacyjnych. Po pierwsze wycofali się z tezy, że to oni byli posiadaczami samoistnymi od 1993r., kiedy zawarli umowę przedwstępną, a wcześniej tym posiadaczem samoistnym miała być Spółdzielnia (...), po drugie tak, a nie inaczej formułując wniosek, dopuścili co do zasady - prawidłowość tezy, że posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości był najpierw Skarb Państwa. To wszystko dodatkowo potwierdza wadliwość całości zarzutów apelacji odnośnie prawidłowości prawnomaterialnej oceny dokonanej przez Sąd Rejonowy, w tym także obejmującej wniosek o wykluczeniu tego, by władanie przedmiotową nieruchomością przed datą 8.11.2013r. miało charakter posiadania samoistnego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc orzekł jak sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 2 kpc.

SSO Bartosz Pniewski SSO Cezary Klepacz SSO Mariusz Broda

(...)