

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 października 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Wojciech Vogt (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSR del. Łukasz Fórmanekiewicz</b> <b>SSO Janusz Roszewski</b>
Protokolant:	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2018r. w Kaliszu

### **na rozprawie**

sprawy z wniosku Usługowo- (...) z siedzibą w K.

z udziałem Miasta K., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 22 lutego 2018r. sygn. akt I Ns 888/17

### **postanawia:**

1. zmienić zaskarżone postanowienie i nadać mu następujące brzmienie:

I. stwierdzić, że Usługowo- (...) z siedzibą w K. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. prawo własności części nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) położoną w K., w obrębie C., dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczysta nr (...), o powierzchni 174 m<sup>2</sup>,

II. zasądzić od uczestnika postępowania Miasta K. na rzecz wnioskodawcy kwotę 1800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

2. zasądzić od uczestnika postępowania Miasta K. na rzecz wnioskodawcy kwotę 2.900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSR del. Łukasz Fórmanekiewicz SSO Wojciech Vogt SSO Janusz Roszewski

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca Usługowo- (...) z siedzibą w K., reprezentowana przez pełnomocnika wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005r. prawo własności części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w K., w obrębie C., dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 174m<sup>2</sup>.

Uczestnik postępowania Miasto K., reprezentowane przez pełnomocnika wniosło o oddalenie wniosku.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kaliszu wezwano do udziału w sprawie Skarb Państwa – Prezydenta Miasta K..

**Sąd Rejonowy w Kaliszu** postanowieniem z dnia 22 lutego 2018 r. oddalił wniosek i orzekł o kosztach postępowania.

Rozstrzygnięcie swoje oparł na następujących ustaleniach:

Działka nr (...) położona w K., przy ulicy (...) ma powierzchnię 174m<sup>2</sup> i wchodzi w skład większej nieruchomości składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 0.0232 ha zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Kaliszu. Właścicielem nieruchomości jest Miasto K..

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 5 kwietnia 1995r. w sprawie I Ns 337/95 stwierdzono, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 1 lutego 1975r. między innymi własność nieruchomości położonej w K., przy ulicy (...) zabudowanej o powierzchni 272m<sup>2</sup> opisanej na mapie Urzędu Miejskiego w K. z dnia 22.02.1994r. jako działki nr (...).

Decyzją z dnia 2 listopada 2000r. (...) Urząd Wojewódzki stwierdził nabycie przez Gminę K. z mocy prawa nieodpłatnie nieruchomości o powierzchni 0,0272ha oznaczonej w ewidencji gruntów m. K. numerami działek (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 5 kwietnia 1995r. w sprawie I Ns 337/95.

Decyzją z dnia 23 listopada 2001r. dokonano podziału działki oznaczonej jako działka nr (...) na działkę (...) o powierzchni 0.0041 ha i 137/5 o powierzchni 0.0040 ha, a następnie odłączono z księgi wieczystej działkę nr (...).

W dniu 17 maja 1974r. została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji nr 20/74, która ustaliła lokalizację budynku (...) w K. przy ulicy (...). Przewidziani byli użytkownicy (...) w postaci poszczególnych spółdzielni pracy.

Decyzją z dnia 20 czerwca 1974r. zatwierdzono plan realizacyjny na budowę (...) dla Powiatowej Spółdzielni Pracy Usług (...) z siedzibą w K. przy ul. (...).

W dniu 22 grudnia 1974r. Powiatowa Spółdzielnia Pracy Usług (...) z siedzibą w K. uzyskała decyzje o pozwolenie na budowę budynku (...) na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w K. na ulicy (...).

Następnie został wybudowany budynek (...), który zajmuje część nieruchomości oznaczonej jako działka (...) oraz sąsiadujące nieruchomości oznaczone jako działki (...) zapisane w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Kaliszu i (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Kaliszu, stanowiące własność Usługowej (...) Spółdzielni Pracy. Budynek został oddany do użytku w 1978r. i wybudowany został, w całości, ze środków spółdzielni.

Wnioskodawca uiszczal należności publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości za działkę (...).

Wnioskodawca Usługowo- (...) z siedzibą w K. zwracał się, w latach dziewięćdziesiątych XX wieku, do Urzędu Miejskiego w K. o uregulowanie stanu prawnego gruntu poprzez oddanie w użytkownię wieczyste działek oznaczonych numerami (...) należących wówczas do Skarbu Państwa wskazując, że przed przystąpieniem do budowy Spółdzielnia dokonała wykupu działek (...).

Następnie na początku XXI wieku wnioskodawca Usługowo- (...) z siedzibą w K. zwracał się o przekazanie na własność działki nr (...), bądź w użytkowanie wieczyste.

W (...) była prowadzona działalność gospodarcza przez podmioty wynajmujące mieszkania użytkowe od Spółdzielni.

Powiatowa Spółdzielnia Pracy Usług (...) z siedzibą w K. przekształciła się w Wojewódzką Usługową Spółdzielnię Pracy w K. z siedzibą w K. a następnie w Usługową (...) Spółdzielnię Pracy w K..

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie powołanych dowodów i był niesporny. Spór dotyczy kwalifikacji posiadania wykonywanego przez wnioskodawcę Usługową- (...) Spółdzielnię Pracy z siedzibą w K. i jego poprzedników prawnych.

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. W okresie od dnia 01.01.1965 r. do dnia 01.10.1990 r. terminy zasiedzenia nieruchomości wynosiły odpowiednio dziesięć i dwadzieścia lat. czasu. Termin zasiedzenia nie upłynął do dnia 1.10.1990 r. i zastosowanie miał przepis art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy kodeks cywilny Dz. U nr 55 poz. 321 z późniejszymi zmianami), że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy.

Jak wynika z powyższego przepisu przesłankami zasiedzenia są: samoistne posiadanie nieruchomości oraz upływ czasu.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Wola posiadania nieruchomości, tak jak właściciel, jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Dla istnienia samoistnego posiadania, potrzebne jest przede wszystkim faktyczne władanie rzeczą. Zakres faktycznego władztwa nad rzeczą przy posiadaniu samoistnym odpowiadający prawu własności, sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z rzeczą jak właściciel. Oceny kwalifikacji władania rzeczą oceny posiadania, zgodnie z utrwalonym poglądem nauki i orzecznictwa należy dokonywać przy uwzględnieniu zarówno jego elementu "fizycznego" (corpus), jak i "psychicznego" (animus). Szczególnie istotny jest drugi z wymienionych aspektów władania rzeczą, a więc nastawienie psychiczne posiadacza do wykonywanego władztwa. W przypadku dokonywania tej oceny wobec podmiotu posiadającego osobowość prawną okoliczności te dotyczą jego organu.

W niniejszej sprawie poprzednik prawny wnioskodawcy Powiatowa Spółdzielnia Pracy Usług (...) w 1974r. uzyskała pozwolenie na wybudowanie na działce nr (...) budynku (...), stanowiącego własność Spółdzielni. Wówczas było niesporne, że poprzednik wnioskodawcy nie ma żadnego tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. Od 1975r. tego roku rozpoczęła się budowa budynku (...) i rozpoczęło się posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez poprzednika prawnego Spółdzielni. Budowa zakończyła się w 1978r. a następnie miało miejsce użytkowanie budynku, w tym jego wynajmowanie innym podmiotom. Następnie wnioskodawca wielokrotnie zwracał się o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości poprzez oddanie jej w użytkowanie wieczyste i okoliczność ta, niewątpliwie, oddawała charakter posiadania rzeczą i potwierdzała posiadanie zależne poprzednika wnioskodawcy.

Na podstawie ustaleń poczynionych w sprawie należało przyjąć, że wnioskodawca i jego poprzednik prawny nie władali nieruchomością jak właściciele, ale jak osoby, które mają inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą, czyli było posiadaniem zależnym (art. 336 k.c).

W niniejszej sprawie posiadanie wnioskodawca i jego poprzednik prawny zachowywał się jak właściciel wobec nieruchomości budynkowej (...), co wnioskodawca wykazywał w sprawie, ale to władztwo nie dotyczyło nieruchomości gruntowej. W tym zakresie Spółdzielnia nie traktowała gruntu jak właściciel i wiedziała, że stan ten winien być uregulowany o co się starała na drodze administracyjnej. Na ocenę rodzaju posiadania nie wpływa okoliczność opłacania podatków od nieruchomości przez wnioskodawcę (vide uchwała SN z 11.03.1971r. III CZP 99/70, OSNCP 1972, nr 2 poz.22) .

Z uwagi na powyższe należało uznać, że nie zachodzą w niniejszej sprawie przesłanki do nabycia nieruchomości przez zasiedzenia z art. 172 k.c.

Z uwagi na brak przesłanki samoistności posiadania Sąd nie ma znaczenia okres czasu wymaganego do zasiedzenia, przy czym niewątpliwie Spółdzielnia nie byłaby posiadaczem w dobrej wierze w okolicznościach niniejszej sprawy.

**Apelację** od tego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca zaskarżając je w całości.

Zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. przepisu art. 234 k.p.c. poprzez niezastosowanie domniemania wynikającego z treści przepisu art. 339 k.c. pomimo jego nieobalenia,
2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu przez Sąd I Instancji, że w ustalonym stanie faktycznym nie doszło do zasiedzenia z dniem 1 października 2005 r. prawa własności części nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) położoną w K., w obrębie C. dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w szczególności poprzez uznanie, że wnioskodawca nie władał sporną nieruchomością jak właściciel, w sytuacji, gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału wynika, że posiadanie spornej nieruchomości przez wnioskodawcę miało charakter posiadania samoistnego,
3. błędną ocenę dowodów, w szczególności poprzez niedanie wiary zeznaniom świadków: R. W. i K. O. – co do sposobu korzystania przez wnioskodawcę ze spornej nieruchomości, w sytuacji, gdy zeznania te były spójne ze sobą i logiczne, a ponadto nie dotyczyły one stosunków własnościowych tylko okoliczności faktycznych, a także poprzez pominięcie przy ustaleniu charakteru posiadania spornej nieruchomości przez wnioskodawcę zeznań świadków M. K., H. Z. oraz zeznań wnioskodawcy w osobie jej prezesa D. W.,
4. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności:
  - przepisu art. 339 Kodeksu cywilnego, poprzez jego niezastosowanie,
  - art. 172 § 1 i § 2 Kodeksu cywilnego poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuwzględnieniu wniosku wnioskodawcy w sytuacji spełnienia przesłanek opisanych w tych przepisach pozwalających na uwzględnienie wniosku wnioskodawcy.

W oparciu o powyższe wniósł o zmianę orzeczenia przez uwzględnienie wniosku i zasądzenie kosztów za obie instancje.

Miasto K. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia Sądu Rejonowego i uznaje je za własne.

Natomiast nie podziela oceny tych faktów, w szczególności oceny, że okoliczność, iż wnioskodawca wielokrotnie zwracał się o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości poprzez oddanie jej w użytkowanie wieczyste potwierdzała posiadanie zależne poprzednika wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy w Kaliszu w szczególności uznał za własne następujące ustalenia:

W dniu 22 grudnia 1974r. Powiatowa Spółdzielnia Pracy Usług (...) z siedzibą w K. uzyskała decyzje o pozwolenie na budowę budynku (...) na nieruchomość stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w K. na ulicy (...).

Następnie został wybudowany budynek (...), który zajmuje część nieruchomości oznaczonej jako działka (...) oraz sąsiadujące nieruchomości oznaczone jako działki (...) zapisane w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Kaliszu i (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Kaliszu, stanowiące własność Usługowej (...) Spółdzielni Pracy. Budynek został oddany do użytku w 1978r. i wybudowany został, w całości, ze środków spółdzielni.

Wnioskodawca uiszczal należności publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości za działkę (...).

Wnioskodawca Usługowo- (...) z siedzibą w K. zwracał się, w latach dziewięćdziesiątych XX wieku, do Urzędu Miejskiego w K. o uregulowanie stanu prawnego gruntu poprzez oddanie w użytkownię wieczyste działek oznaczonych numerami (...) należących wówczas do Skarbu Państwa wskazując, że przed przystąpieniem do budowy Spółdzielnia dokonała wykupu działek (...).

Następnie na początku XXI wieku wnioskodawca Usługowo- (...) z siedzibą w K. zwracał się o przekazanie na własność działki nr (...), bądź w użytkowanie wieczyste.

W (...) była prowadzona działalność gospodarcza przez podmioty wynajmujące mieszkania użytkowe od Spółdzielni.

Powiatowa Spółdzielnia Pracy Usług (...) z siedzibą w K. przekształciła się w Wojewódzką Usługowa Spółdzielnię Pracy w K. z siedzibą w K. a następnie w Usługową (...) Spółdzielnię Pracy w K..

Należy podkreślić, że fakt posiadania przez wnioskodawcę i jej poprzedników prawnych działki nr (...) i data wejścia w jej posiadanie nie było sporne w niniejszej sprawie.

W tej sytuacji – zgodnie z art. 339 – domniemywa się, że posiadanie to ma charakter posiadania samoistnego. Domniemanie to jest domniemaniem obalalnym ale jego istnienie decyduje o rozkładzie ciężaru dowodu. To nie posiadacz rzeczy musi wykazać, że był samoistnym posiadaczem ale osoba, która kwestionuje samoistność posiadania musi wykazać, że samoistność nie zachodziła.

Jedynym dowodem, który przekonał Sąd Rejonowy o braku samoistności posiadania była okoliczność, że wnioskodawca zwracał się do właściciela nieruchomości – w różnej formie – o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

Okoliczność ta jednak nie obala domniemanie samoistności posiadania ale obala domniemanie dobrej wiary posiadacza, ponieważ taki posiadacz demonstruje w ten sposób, że wie, kto jest właścicielem: więcej – wie, że sam właścicielem nie jest i tym samym nie może zasadnie przypuszczać, że to jemu przysługuje własność rzeczy.

Natomiast samoistność posiadania polega na faktycznym władaniu rzeczą jak właściciel. Wnioskodawca właśnie w ten sposób rzeczą władał. Jego świadomość, że właścicielem rzeczy nie jest nie zmieniała jego zamiaru władania rzeczą dla siebie. Samoistnym posiadaczem rzeczy może być złodziej rzeczy, z tym, że jego posiadanie będzie posiadaniem w złej wierze. Zła wiara jednak nie niweczy samoistności posiadania. Są to pojęcia rozłączne, wywołujące różne skutki i służące ustawodawcy do osiągnięcia odmiennych celów. Utożsamianie ich jest logicznym błędem przesunięcia kategoryalnego polegającym na mieszaniu kategorii ontologicznych.

Zasadność powyższego poglądu potwierdzał wielokrotnie Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach dotyczącej tej problematyki. Tytułem przykładu należy wskazać orzeczenia Sądu Najwyższego o następujących sygnaturach:

1. III CSK 336/13,
2. V CSK 505/11,
3. III CSK 316/11,

4. II CSK 25/11,
5. IV CSK 425/10,
6. V CSK 65/10,
7. V CSK 17/10,
8. IV CSK 20/09,
9. I CK 74/02.

Skoro więc z żadnych okoliczności ustalonych przez Sąd Rejonowy ani z żadnych dowodów zgromadzonych w sprawie nie wynika, że posiadanie wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych nie miało cech samoistności należało zmienić zaskarżone postanowienie i stwierdzić zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało, zgodnie z art. 386 k.p.c., orzec jak w sentencji. O kosztach orzeczono zgodnie z art. 520 k.p.c.

Łukasz Fórmankiewicz Wojciech Vogt Janusz Roszewski