

Sygn. akt **III Ca 55/14**

POSTANOWIENIE

Dnia 2 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędziowie: SO Barbara Braziewicz

SR del. Marcin Rak (spr.)

Protokolant Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z wniosku **W. P. (1)**

przy udziale **G. S. (1) (S.), F. C. i U. S. (1)**

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika postępowania **F. C.**

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 12 czerwca 2013 r., sygn. akt I Ns 1867/11

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

1. stwierdzić, że R. C., syn P. i J., nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2007 roku prawo własności nieruchomości położonej w G., przy ulicy (...), obejmującej działkę o numerze (...), opisaną w księdze wieczystej numer (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach, w miejsce dotychczasowego właściciela G. S. (1),

2. oddalić wniosek w pozostałej części,

3. oddalić wniosek uczestnika postępowania G. S. (1) o zasądzenie kosztów postępowania,

II. oddalić apelację w pozostałej części,

III. oddalić wnioski wnioskodawczyni oraz uczestników postępowania F. C. i G. S. (1) o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

SSR del. Marcin Rak SSO Tomasz Tatarczyk SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt **III Ca 55/14**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni W. P. (1) domagała się stwierdzenia, że nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1220 m², opisaną w księdze wieczystej o numerze

(...) i nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 4104 m², opisanej w księdze wieczystej o numerze (...). Na uzasadnienie podała, że co najmniej od 1978 roku jej matka J. C. samodzielnie władała tymi nieruchomościami stanowiącymi gospodarstwo rolne. W czynnościach tych pomagał jej syn, a brat wnioskodawczyni R. C.. Obecny właściciel i jego poprzednik prawny nie wykonywali czynności właścicielskich od 1976 roku, zaś pozostałe rodzeństwo wnioskodawczyni w nieruchomości nie zamieszkuje od 1977 roku. Matka wnioskodawczyni nieprzerwanie zajmowała objęte wnioskiem nieruchomości do chwili śmierci, to jest 22 grudnia 2003 roku. Od jej śmierci samoistne posiadanie nieruchomości przeszło na wnioskodawczynię, która może doliczyć do czasu swojego posiadania okres posiadania przez jej matkę.

I. (...) wniósł o oddalenie wniosku. Zarzucił, że jego ojciec – poprzednik prawny, nabył w drodze sądowego działu spadku prawo własności nieruchomości. Mocą postanowienia działowego wydanego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach w dniu 9 lutego 1973 roku w sprawie II Ns 710/72, matka wnioskodawczyni uzyskała prawo służebności mieszkania położonego w budynku znajdującym się na nieruchomości. Zatem zajmowała mieszkanie na podstawie ograniczonego prawa rzeczowego co oznacza, że nie była samoistną posiadaczką. Wywodził nadto, że podatki od nieruchomości opłacane były przez M. S., która zmarła w 2008 roku, a od tej daty przez niego. Zarzucił, że jego ojciec manifestował wolę właścicielską wyrażając zgodę na zamieszkiwanie w budynku innych osób w charakterze najemców. Te działania nie napotykały na opór ze strony innych osób. Nadto zarzucił, że zarówno R. C. jak i wnioskodawczyni nie przejęły posiadania po zmarłej matce. Wskazał, że nieruchomości są zaniedbane.

Postanowieniem z dnia 25 maja 2012 roku Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników U. S. (2) (S.) i F. C., jako spadkobierców J. C. i R. C..

Uczestnik postępowania F. C. podniósł, iż własność przedmiotowych nieruchomości nabył przez zasiedzenie R. C., który władał tymi nieruchomościami od około 1977-1978 roku do swojej śmierci w 2009 roku, zamieszkiwał w nich, uprawiał pole, zagospodarowywał ogród, korzystał z łąki, wypasał bydło, a także zawarł przedwstępną umowę sprzedaży tychże nieruchomości, pod warunkiem uzyskania postanowienia stwierdzającego zasiedzenie.

Uczestniczka postępowania U. S. (2) przychyliła się do wniosku.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił wniosek i zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania G. S. (1) kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzeczenie to zapadło po ustaleniu, że dla nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka nr (...) (uprzednio nr 28a) o powierzchni 1220 m² prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Dla nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka nr (...) (uprzednio 24/2) o powierzchni 4104 m² prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Według zapisów w tych księgach właścicielem nieruchomości jest uczestnik postępowania G. S. (1) jako jedyny spadkobierca B. S.. Budynek znajdujący się na działce nr (...) ma adres ul. (...).

(...) te wchodziły w skład spadku po J. S. i G. S. (2), których spadkobiercami byli B. S., M. S., J. C., E. S., E. D., R. S. i M. K.. Prawomocnym postanowieniem z dnia 9 lutego 1973 roku w sprawie II Ns 710/72 Sądu Powiatowego w G. przedmiotowe działki (w tamtym czasie nr 24 i 28a) zostały przyznane na wyłączną własność B. S.. W punkcie VII postanowienia Sąd ustanowił dla J. C. służebność mieszkania składającego się z pokoju o powierzchni 16 m² i kuchni o powierzchni 10m² położonych na pierwszym piętrze domu na działce 28a (obecnie nr 545).

Sąd Rejonowy ustalił też, że w dniu 26 marca 1976 roku J. C. złożyła skargę o wznowienie postępowania o dział spadku po J. S. i G. S. (2). Domagała się zmiany orzeczenia z dnia 9 lutego 1973 roku. Jako adres zamieszkania B. S. wskazała G. ul. (...). Pod tym adresem B. S. odbierał korespondencję sądową (ostatnią w dniu 10 sierpnia 1981 roku) i tenże adres podawał w swoich pismach do sądu (ostatnie z dnia 17 lipca 1981 roku). Również Urząd Miejski w G. wskazał w swoim piśmie z dnia 10 czerwca 1981 roku, iż B. S. zamieszkuje w G. przy ul. (...). W postępowaniu tym J. C. w dniu 28 lutego 1981 roku złożyła wniosek o wydanie jej zezwolenia na użytkowanie stodoły, chlewu oraz strychu znajdujących się na działce nr (...). Wskazała, że użytkuje pole po rodzicach, a brak chlewu i stodoły nie

pozwala jej na powiększenie hodowli bydła. Postanowieniem z dnia 14 marca 1981 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach w drodze tymczasowego zarządzenia zezwolił J. C. na użytkowanie stodoły, chlewu, strychu, szopy oraz sprzętu i narzędzi rolniczych do czasu prawomocnego zakończenia sprawy poprzez wprowadzenie jej do tych pomieszczeń. W zażaleniu na to postanowienie B. S. podniósł, że J. C. w procesie o wydanie m. in. działki nr (...) wskazała, że ich nie uprawia. W odpowiedzi na zażalenie J. C. zarzuciła, że „B. S. nie mieszka praktycznie w domu tylko u swojego syna, ale nie pozwala jej korzystać z budynków i urządzeń gospodarczych”.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego B. S. do swojej śmierci mieszkał na parterze budynku przy ul. (...) w G.. Tam też przekazywane było jego świadczenie emerytalne. Jego syn G. S. (1) wyprowadził się od ojca 28 stycznia 1977 roku i zamieszkał w Z.. Ojciec często u niego przebywał, w szczególności gdy miał problemy zdrowotne.

Sąd Rejonowy ustalił też, że do 1976 roku B. S. prowadził gospodarstwo rolne również na przedmiotowych działkach. Zaprzestał jego prowadzenia z uwagi na ciągłe spory z J. C., która w tym czasie mieszkała z rodziną na piętrze budynku. Do 1985 roku to B. S. płacił podatki od nieruchomości, w tym objętych tym postępowaniem, a później uiszczała je M. S., J. C., E. D. i R. S., przy czym decyzje o wymiarze podatku nadal adresowane były do B. S.. Od 2009 roku podatki te płaci G. S. (1) i to do niego kierowane są nakazy płatnicze. Córki G. S. (1) przebywały u swojego dziadka B. S. w G. przy ul. (...) podczas wakacji letnich. B. S. mimo, iż nie prowadził już gospodarstwa, nadal mimo sprzeciwu J. C. korzystał z ogródka warzywnego i sadu posadowionych na działce nr (...). B. S. hodował też króliki i indyki i zaprzestał tego dopiero na około 2 lata przez swoją śmiercią. Wykonywał drobne prace na działce nr (...), jednakże niewiele, z powodu ciągłych kłótni z J. C.. Wykonywał również remonty w części budynku, którą zajmował. Zdarzyła się taka sytuacja, że został pobity przez R. C. z uwagi na zamknięcie na klucz drzwi wejściowych.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że B. S. zmarł w dniu 20 lutego 1986 roku w Z. podczas pobytu u swojego syna. Po śmierci B. S., za zgodą G. S. (1) przez około 2 lata na parterze budynku zamieszkiwała lokatorka. Nie pytała o zgodę na zamieszkanie tam J. C.. R. S. (nie C.), który mieszkał w drugiej części budynku, rozpoczął wykonywanie łazienki na parterze budynku (w spornej części). Nie dokończył tych prac. W późniejszym czasie R. C. przekształcił to pomieszczenie na pomieszczenie gospodarcze.

G. S. (1) wyjechał z rodziną do Niemiec w 1988 roku. Od tego czasu przyjeżdżał w okolice spornych nieruchomości sporadycznie, kiedy bywał w Polsce. Nie spotykał się z mieszkającymi tam osobami, ani nie wchodził do budynku, a jedynie oglądał z daleka, jaki jest stan nieruchomości i zabudowań.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego J. C. mieszkała na piętrze budynku razem ze swoim mężem P. oraz córkami W. P. (1) i U. S. (2) oraz synem R. C.. Drugi syn F. C. mieszkał w drugiej części budynku, gdyż wychowywała go E. D.. P. C. zmarł 30 października 1980 roku, a J. C. zmarła w dniu 22 grudnia 2003 roku. Spadek po nich nabyli W. P. (1), U. S. (2), R. C. i F. C., a po P. C. również J. C..

Według ustaleń Sądu I instancji, od 1976 roku głównie J. C. razem ze swoim synem R. C. (a przed śmiercią P. C. i wyprowadzeniem się córek - również z nimi) korzystali ze spornych działek, uprawiając pole na działce nr (...) i hodując zwierzęta. W ogródku na działce nr (...) uprawiali warzywa, kwiaty i korzystali z sadu. W ostatnich latach życia J. C. chorowała i nie mogła zajmować się już pracą w gospodarstwie. Wtedy prace te wykonywał R. C., a W. P. (1), mieszkając w innej części G., przyjeżdżała do matki, pomagać jej w mieszkaniu i ogrodzie. R. C. nadużywał alkoholu. W budynku nie przeprowadzano żadnych większych remontów. Podczas sporządzania protokołu granicznego w 1976 roku J. C., mimo swojej obecności podczas sporządzania tego protokołu, oświadczyła, iż go nie podpisze, gdyż postanowienie Sądu jest krzywdzące wobec niej. W dniu 29 czerwca 1984 roku R. C. wyraził pisemnie zgodę na wykonanie rowu przez łąkę stanowiącą własność B. S.. Pismo to skierowane zostało jednak do B. S., a nieustalona osoba przekreśliła dane adresata i nadpisała: „C. R.

Wnioskodawczyni po śmierci matki nadal odwiedzała swojego brata R. C., opiekując się nim i pomagając mu. G. S. (1), z uwagi na sytuację materialną i nadużywanie alkoholu przez R. C. nie podejmował żadnych działań celem usunięcia z go nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił też, że w dniu 17 kwietnia 2008 roku R. C. zawarł z M. C. (synem uczestnika postępowania F. C.) i jego żoną umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowych działek pod warunkiem nabycia przez R. C. prawa własności tych nieruchomości.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego działka nr (...) była uprawiana do około 2002 roku, a później urządzono na niej łąkę, gdzie wypasane były krowy. Od około 2005 roku działka ta nie była przez nikogo użytkowana.

Jak ustalił Sąd Rejonowy R. C. zmarł w dniu 21 lutego 2009 roku. Spadek po nim nabyli uczestnicy postępowania W. P. (1), U. S. (2) i F. C.. Z uczestnikiem postępowania G. S. (1) skontaktował się w (...) syn wnioskodawczyni – G. P., który odnalazł go przy pomocy U. S. (2). Uczestnik G. S. (1) prowadził działania w celu sprzedaży nieruchomości. Celem uregulowania ich stanu prawnego przeprowadził postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po ojcu.

Obecnie na działce nr (...) znajduje się łąka, na której trawa koszona jest na zlecenie wnioskodawczyni, która zajmuje się obecnie nieruchomościami objętymi wnioskiem. Na piętrze budynku znajduje się mieszkanie, a na parterze pomieszczenia nie nadające się obecnie do zamieszkania. Cały budynek jest w złym stanie technicznym i wymaga remontów.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zgromadzonej w toku postępowania dokumentacji, oględzin nieruchomości a także zeznań świadków M. S., W. M., W. K. (1) i E. J., częściowych zeznań świadków W. P. (2), R. P., E. K., M. C., M. P., G. B., E. S. i G. P., zeznań uczestnika G. S. (1) oraz częściowych zeznań wnioskodawczyni i pozostałych uczestników.

Sąd Rejonowy ocenił moc dowodową zeznań poszczególnych świadków szczegółowo opisując swoje wnioski w tym zakresie w uzasadnieniu rozstrzygnięcia.

Przy ocenie wszystkich zeznań Sąd Rejonowy wziął pod uwagę, iż w sprawie pojawiły się trzy różne stanowiska dotyczące stanu faktycznego – początkowe stanowisko wnioskodawczyni, stanowisko uczestnika G. S. (1) i stanowisko F. C.. Każda z tych osób w inny sposób przedstawiała zdarzenia mające miejsce od czasu wydania postanowienia o dziale spadku po J. i G. S. (2). Świadkowie wskazani przez każdą z tych osób potwierdzali przy tym okoliczności podnoszone przez osobę, na której wniosek byli w tej sprawie słuchani, przy czym każda z tych 3 wersji zdarzeń różniła się między sobą dość znacznie. Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę na zmianę w toku postępowania stanowiska wnioskodawczyni, która nakazuje uznanie jej zeznań, a także zeznań uczestniczki U. S. (2) i większości świadków zeznających na wniosek uczestniczki za niewiarygodne, bowiem wynika z nich wersja zdarzeń niezgodna z późniejszym stanowiskiem uczestniczki. Z uwagi na tę okoliczność Sąd Rejonowy uznał za wiarygodną wersję przedstawioną przez uczestnika G. S. (1) i zeznających na jego wniosek świadków, skoro znajdowała ona potwierdzenie również w dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy powołał art. 172 k.c. uwzględniając zmianę jego treści z dniem 1 października 1990 roku oraz znajdujący zastosowanie w sprawie przepis przejściowy odnoszący się do tej zmiany, a to art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. nr 55, poz. 321). Wskazał też na art. 336 k.c. zgodnie z którym 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).

Dalej Sąd Rejonowy wywiódł, że jak wynika z materiału dowodowego sprawy B. S. zamieszkiwał w G. przy ul. (...) aż do swojej śmierci w dniu 20 lutego 1986 roku, choć nie stale, gdyż przebywał czasowo również u swojego syna G. S. (1). J. C. miała przy tym świadomość, iż w wyniku działy spadku po J. S. i G. S. (2) właścicielem gospodarstwa, w skład którego wchodzi działki nr (...) był B. S., a jej przyznano wyłącznie służebność mieszkania na pierwszym piętrze budynku przy ul. (...), posadowionego na działce nr (...). Czuli się tym pokrzywdzona, jednakże miała świadomość, że bez zgody B. S. (a nawet Urzędu Miejskiego w G.), albo zastępującej ją zgody Sądu, nie może korzystać z innych pomieszczeń i budynków posadowionych na działce nr (...).

Według Sądu Rejonowego B. S. zrezygnował z prowadzenia gospodarstwa rolnego i zezwolił J. C. na prowadzenie go, ograniczając się jedynie do korzystania z sadu i ogrodu i hodowli królików i indyków, z powodu kłótni związanych z prowadzeniem tego gospodarstwa. Te wszystkie okoliczności nakazywały uznanie, że J. C. do śmierci B. S. korzystała zarówno ze swojego mieszkania jak i z pozostałej części gospodarstwa (poza lokalem znajdującym się na parterze, z którego nadal korzystał B. S.) jako posiadaczka zależna – na podstawie przysługującej jej służebności mieszkania albo umowy użyczenia zawartej z B. S. w sposób dorozumiany (choć z pewnymi modyfikacjami, skoro to B. S. uiszczał podatek), czy też tymczasowego zarządzenia Sądu na czas trwania postępowania o wznowienie postępowania o dział spadku. Podobnie R. C., który swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu na piętrze budynku wywodził z prawa J. C., a również pozostałe jego prawa, związane z możliwością korzystania z pozostałej części nieruchomości stanowiących działki (...), były pochodną praw J. C.. W ocenie Sądu Rejonowego do daty śmierci B. S. nie nastąpiła zmiana posiadania J. C. czy R. C. z zależnego na samoistne. Ani wnioskodawczyni ani uczestnicy nie wykazali bowiem, by doszło do jakiegokolwiek zdarzenia, mającego stanowić manifestację J. C. czy R. C., iż od chwili tego zdarzenia obejmują obie sporne działki w posiadanie samoistne i nie są już jedynie posiadaczami zależnymi. Nie było takim przejawem złożenie przez R. C. podpisu na piśmie z dnia 29 czerwca 1984 roku dotyczącym wyrażenia zgody na ingerencję w działkę albowiem nie oznaczono jakiej konkretnie działki zgoda ta dotyczyła. Nie ustalone zostało nadto kto i dlaczego skreślił dane adresata B. S. i nadpisał dane R. C..

Sąd Rejonowy wskazał też, że ewentualne przekształcenie posiadania zależnego w samoistne mogłoby dopiero kilka lat po śmierci B. S.. Po opróżnieniu zajmowanego przez niego lokalu na parterze, jego brat R. S. (mieszkający w drugiej części budynku) rozpoczął prace adaptacyjne celem wykonania łazienki dla córki, która zajęła lokal zmarłego za zgodą uczestnika postępowania G. S. (1). Ustalone okoliczności faktyczne nie pozwalały na stwierdzenie aby o zgodę taką zwracała się też do J. C. czy R. C., ani by ci wyrazili sprzeciw przeciwko możliwości jej zamieszkania. To przemawia za uznaniem, iż nadal osoby te władają nieruchomościami jako posiadacze zależni, którym przysługiwały konkretne prawa do poszczególnych części tych nieruchomości, ustanowione decyzjami Sądu albo zawartą jeszcze z B. S. umową, zawartą w sposób dorozumiany. Córka R. S. zamieszkiwała w lokalu na parterze przez okres około 2 lat i jak wynikało z zeznań uczestnika F. C. mogła się stamtąd wyprowadzić nawet po 5 latach od śmierci B. S..

Sąd Rejonowy uznał więc, że nawet jeżeli po wyprowadzeniu się lokatorki z mieszkania na parterze budynku doszło kiedykolwiek do przekształcenia posiadania J. C. czy R. C. z zależnego na samoistne, to z pewnością nie upłynął jeszcze okres 30 lat tego posiadania, wymagany do stwierdzenia nabycia własności spornych nieruchomości przez zasiedzenie. Sąd Rejonowy stanowczo stwierdził, że ewentualne posiadanie samoistne objętych wnioskiem działek z pewnością nie miało charakteru posiadania w dobrej wierze, skoro J. C. znana był treść prawomocnego postanowienia Sądu o dziale spadku po J. S. i G. S. (2). Nie miała ona zatem jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do twierdzenia, że może jej przysługiwać prawo własności.

Niezależnie od tego Sąd Rejonowy uznał, że od około 2005 roku łąka znajdująca się na działce nr (...) pozostawała bez opieki i dopiero w związku z wszczęciem tego postępowania podjęte zostały działania w celu jej prawidłowego utrzymania. Stwarzało to wątpliwość co do możliwości uznania, iż od roku 2005 roku działka ta objęta była nadal ewentualnym posiadaniem samoistnym R. C. czy W. P. (1).

Zatem, wobec braku przesłanek z art. 172 k.c. Sąd Rejonowy oddalił wniosek. Jako odstawę rozstrzygnięcia o kosztach powołał art. 520§2 k.p.c. wskazując na sprzeczność interesów wnioskodawczyni i uczestnika postępowania G. S. (1).

Apelację od tego postanowienia wniosł uczestnik postępowania F. C. zarzucając:

- naruszenie art. 379 pkt 5 k.p.c., tj. nieważność postępowania z uwagi na pozbawienie skarżącego możliwości obrony jego praw polegającego na zbyt późnym ustaleniu przez Sąd Rejonowy prawidłowego kręgu uczestników postępowania, w konsekwencji czego skarżący został pozbawiony możliwości udziału w istotnej części postępowania dowodowego,

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przesłuchanie części świadków przed wezwaniem do udziału w sprawie F. C., co spowodowało, że nie mieli oni możliwości wypowiedzenia się do twierdzeń w zakresie samoistnego posiadania nieruchomości przez R. C.,

- naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów z pominięciem ich oceny w kontekście stanowiska przedstawionego przez skarżącego i odniesienie wszelkiej argumentacji wyłącznie do pierwotnych twierdzeń wnioskodawcy,

- naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania, poprzez przyznanie J. C. statusu posiadaczki zależnej, wywodzącego się z faktu rzekomego zawarcia umowy użyczenia, podczas gdy prawidłowa ocena dowodów prowadzi do wniosku, że B. S. został pozbawiony siłą faktycznego władztwa nad rzeczą, względnie zmęczony konfliktami sam z tego władztwa zrezygnował,

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów poprzez przyjęcie, że samo wskazywanie przez B. S. adresu zamieszkania przy ul. (...) w G. na potrzeby toczącego się postępowania oraz kierowanie świadczeń emerytalnych na tenże adres świadczy o zamieszkiwaniu w nieruchomości z zamiarem stałego pobytu, podczas gdy z pozostałego materiału dowodowego wynika, że co najmniej od 1976 roku praktycznie nie zamieszkiwał on pod tym adresem,

- naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. poprzez pominięcie faktów przyznanych przez G. S. (1), który stwierdził, że J. C. a następnie R. C. twierdzili, że są właścicielami działek, a nadto stwierdził, że od 1976 roku jego ojciec nie zajmował się uprawą na tych działkach i nie prowadził gospodarstwa,

- naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 176 k.c. w zw. z art. 339 k.c., 340 k.c. i 341 k.c. poprzez ich niezastosowanie podczas gdy z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wynikało, że J. C. ze swoim synem R. C. od 1976 roku jako posiadacze samoistni korzystali z nieruchomości objętych wnioskiem (z ewentualnym wyłączeniem lokalu mieszkalnego, do którego służebność mieszkania przysługiwała – co istotne – wyłącznie J. C.), a posiadanie nie zostało przerwane

- naruszenie art. 336 k.c. w zw. z art. 302 k.c. w zw. z art. 172 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie i przyjęcie, że wykonywanie służebności mieszkania przez J. C. powodowało, że nie miała ona statusu posiadaczki samotnej względem pozostałej części budynku oraz działki o numerze (...), a także działki o numerze (...),

- naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez przyjęcie, że wewnętrzne przekonanie J. C., jakoby nie była właścicielką ma wpływ na przyznanie jej przymiotu posiadaczki zależnej podczas gdy owa świadomość wpływa jedynie na ocenę dobrej lub złej wiary posiadacza,

Formułując te zarzuty domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy, ewentualnie jego zmiany i orzeczenia zgodnie z treścią wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności odnieść się należało do podniesionego w apelacji zarzutu nieważności postępowania z uwagi na wywołane zbyt późnym wezwaniem do udziału w sprawie pozbawieniem skarżącego możliwości obrony swoich praw. Apelujący wywodził tu, że nie brał udziału w istotnej fazie postępowania, a tym samym nie mógł zadawać pytań przesłuchanym wówczas świadkom jak i uczestniczyć w oględzinach nieruchomości.

Zgodnie z wyrażanym w orzecznictwie poglądem pozbawienie możliwości obrony swoich praw zachodzi gdy strona (uczestnik postępowania) została faktycznie pozbawiona możliwości obrony swoich praw w jego istotnej części, jeżeli skutków tego uchybienia nie można było usunąć przed wydaniem orzeczenia w danej instancji i to bez względu na to, czy takie działanie strony mogłoby mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2005 r., IV CSK 84/10, LEX nr 621352, z dnia 4 marca 2009 r., IV CSK 468/08, LEX nr 515415, dnia 10 maja 2000 r., III CKN 416/98, OSNC 2000, nr 12, poz. 220, z dnia 13 czerwca 2002 r., V CKN 1057/00, LEX nr 55517, z dnia 17

lutego 2004 r., III CK 226/02, LEX nr 163995). Stwierdzenie nieważności postępowania wymaga zatem rozważenia, czy w konkretnej sprawie nastąpiło naruszenie przepisów procesowych, czy uchybienie to miało wpływ na możliwość działania strony oraz, czy pomimo zaistnienia tych dwóch przesłanek, strona mogła bronić swoich praw. Tylko przy kumulatywnym spełnieniu tych wszystkich przesłanek można mówić o prowadzącym do nieważności postępowania pozbawieniu strony możliwości obrony swoich praw (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 roku, II PK 248/10, Lex nr 898418).

Niewątpliwie po wezwaniu skarżącego do udziału w sprawie brał on czynny udział w postępowaniu, miał też możliwość zapoznania się z aktami sprawy i złożenia wniosku o uzupełniające przesłuchanie świadków. Z uprawnienia takiego nie skorzystał. Nie sposób zatem mówić aby Sąd Rejonowy naruszył jego prawa. W szczególności naruszenie takim nie było zaniechanie ponownego przeprowadzenia z urzędu postępowania dowodowego w części obejmującej czynności dokonane przez rozszerzeniem kręgu uczestników postępowania.

Zatem zarzut nieważności postępowania z tej przyczyny nie mógł być zasadny, podobnie jak oparty na tych samych twierdzeniach zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c..

Dokonując oceny poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych wskazać trzeba, że w dużej mierze poczynione zostały one na podstawie zeznań świadków i uczestników postępowania. Istotnym natomiast jest, że sąd odwoławczy ma ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji na podstawie dowodów osobowych. Ewentualna zmiana tychże ustaleń może być dokonywana zupełnie wyjątkowo, w razie jednoznacznej wymowy materiału dowodowego z zeznań świadków i przesłuchania stron oraz oczywistej błędności oceny tegoż materiału (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/99, OSNC 1999/7 – 8/124 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, Lex nr 164006).

Co więcej, w orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. niezbędne jest wykazanie - przy użyciu argumentów juredycznych - że Sąd naruszył ustanowione w nim zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a więc że uchybił podstawowym regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów oraz że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Za niewystarczające należy zaś uznać zaprezentowanie przez skarżącego stanu faktycznego wynikającego z odmiennego od Sądu I instancji przekonania o doniosłości poszczególnych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., III CKN 1169/99, OSNC z 2000/7 – 8/139 i z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263).

Wobec tego brak było do czynienia Sądowi Rejonowemu zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. z tej przyczyny, że oceniając wiarygodność zeznań świadków nie dokonał szczegółowej oceny prawdziwości wszystkich wersji stanu faktycznego prezentowanych w toku postępowania. Trafnie wskazał bowiem Sąd Rejonowy, że prawdziwą mogła być tylko jedna wersja, tą zaś Sąd Rejonowy ustalił wskazując przy tym na podstawy swoich ustaleń.

Poczynione przez Sąd I instancji ustalenia należało jednak uzupełnić i częściowo skorygować. Jakkolwiek prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy że od 1976 roku rolą stanowiącą działkę numer (...), zajmowali się głównie J. C. i R. C., to nieuzasadnionym było ustalenie, że B. S. także wykonywał tam niewielkie drobne prace. Ustalenie takie było bowiem sprzeczne tak z twierdzeniami samego B. S. jak i zeznaniami jego syna i następcy prawnego G. S. (1). Drugi z wymienionych zeznał bowiem wprost, że „Od 1976 roku mój ojciec nie zajmował się w ogóle uprawą” (k. 130 akt). Z kolei sam B. S. w dniu 16 kwietnia 1980 roku na rozprawie w toku postępowania II Ns 316/1980 oświadczył, że nie pracuje na spornym gospodarstwie i nie płaci podatków ponieważ J. C. nie dopuszcza go do prowadzenia tegoż gospodarstwa (k. 53 akt II Ns 316/1980).

Doprecyzowania wymagało nadto, że początkowo posiadaczką spornej roli była J. C. a przejście posiadania na R. C. nastąpiło jeszcze przed jej śmiercią. Wniosek taki wynika z analizy dokumentacji zgromadzonej w aktach II Ns 316/1980 oraz zeznań świadków, którym Sąd Rejonowy dał w pełni wiarę, a to W. K. (2) (k. 103), M. C. (k. 266). Ze znajdującego się w aktach II Ns 316/1980 opisanego już oświadczenia B. S. wynikało bowiem, że to J. C. była osobą, która skutecznie i w pełni zawiadnęła działką nr (...). Okoliczność ta znajduje też potwierdzenie we wniosku J. C. z dnia 28 lutego 1981 roku (k. 74) oraz postanowieniu Sądu z dnia 14 marca 1981 roku (k. 76) zezwalającemu

jej na korzystanie z budynków gospodarczych oraz znajdujących się w nich: sprzętu i narzędzi rolniczych między innymi właśnie z uwagi na zaniechanie produkcji rolnej przez B. S.. Nie mogło bowiem budzić tu wątpliwości, że wskazane postanowienie nie dotyczyło korzystania z działki nr (...) (albowiem ta była niezabudowaną rolą, którą uprzednio zawładnęła J. C.), lecz budynków gospodarczych na sąsiedniej działce, które były przydatne w prowadzeniu gospodarstwa. Z kolei fakt przejścia posiadania na R. C. jeszcze przed śmiercią J. C. wynika z zeznań W. M., który wskazał, że prowadzi w sąsiedztwie działalność gospodarczą od 2002 roku i wówczas za właściciela działki uważał R. C. (k. 104). Z zeznań M. C. wynika natomiast, że J. C. przez ostatnie 5 – 6 lat przed śmiercią chorowała, miała problemy ze wzrokiem i jedynie pomagała R. C. (k. 266).

Pozostałe ustalenia Sądu Rejonowego były prawidłowe, dokonane zgodnie z regułami wynikającymi z art. 233§1 k.p.c. Ustalenia te Sąd Okręgowy uznaje za własne bez potrzeby ich powielania.

W szczególności prawidłową była ocena materiału dowodowego w kontekście podnoszonego w apelacji zarzutu dotyczącego miejsca zamieszkania B. S.. Przedstawione przez Sąd Rejonowy w tym zakresie motywy są przekonujące i logiczne, zaś odmienna ocena prezentowana w tym zakresie w apelacji nie mogła stanowić podstawy do ich podważenia. Jak już bowiem wskazano, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. wymaga argumentacji natury jurydycznej, niewystarczające należy zaś uznać zaprezentowanie przez skarżącego stanu faktycznego wynikającego z odmiennego od Sądu I instancji przekonania o doniosłości poszczególnych dowodów.

Oceniając prawidłowość zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego zwrócić należało uwagę na akcentowaną także w apelacji okoliczność, że postępowanie dotyczyło w istocie zasiedzenia dwóch nieruchomości opisanych w odrębnych księgach wieczystych. Zatem przesłanki ich ewentualnego zasiedzenia także podlegały odrębnej ocenie.

Jak prawidłowo wskazał Sąd Rejonowy, materialnoprawną podstawą orzekania w sprawie był art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 października 1990 roku, a to z uwagi na znajdujący zastosowanie w sprawie przepis przejściowy odnoszący się do tej zmiany, to jest art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. nr 55, poz. 321).

Aby ocenić czy w doszło do zasiedzenia spornych nieruchomości konieczne było rozważenie, czy osoba lub osoby inne niż właściciel objęły je w posiadanie samoistne oraz że posiadały w taki sposób przez lat trzydzieści. Oczywistym bowiem było, że z uwagi na znany zainteresowanym stan prawny tych nieruchomości, objęcie ich w posiadanie nie mogło nastąpić w dobrej wierze, na co właściwie wskazał Sąd Rejonowy.

Odnosząc te założenia do zabudowanej nieruchomości obejmującej działkę numer (...), opisanej aktualnie w księdze wieczystej numer (...), wskazać trzeba, że jej właściciel B. S. do chwili swojej śmierci eksponował wolę władania nią jak właściciel. Prawidłowo uwypuklił tu Sąd Rejonowy okoliczności decydujące o realizacji uprawnień właścicielskich, a to zamieszkiwanie na parterze budynku (na co wskazuje m. in. regularne odbieranie tam świadczeń emerytalnych), korzystanie z sadu mimo sprzeciwu J. C. (czego dowodzą niepodważone w apelacji zeznania świadka M. S.), rzeczywiste możliwości wpływu na sposób władania pozostałą częścią budynku mieszkalnego (z wyłączeniem lokalu zajmowanego przez J. i R. C.), budynkami gospodarczymi i znajdującym się w nich sprzętem rolniczym, poprzez uniemożliwienie innym osobom dostępu do nich. Braku samoistności posiadania tej nieruchomości przez inne niż B. S. osoby dowodzi też konieczność uzyskania przez J. C. postanowienia sądu tymczasowo zezwalającego jej na użytkowanie strychu budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych i znajdujących się w nich sprzętach rolniczych (k. 76 akt II Ns 316/1980). Oczywistym przy tym było, że z uwagi na zajmowanie przez J. C. i członków jej rodziny mieszkania w budynku na podstawie służebności, posiadanie budynku w tej części nie miało charakteru samoistnego w rozumieniu art. 336 k.c.. Dotyczyło to także pomieszczeń i urządzeń wspólnych, a to z uwagi na normy art. 301 i 302 k.c. Wbrew zarzutom apelującego wskazać trzeba, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił brak podstaw do przyjęcia samoistnego posiadania nieruchomości zabudowanej w okresie władania nią przez B. S. do jego śmierci w 1986 roku. Właściwie i bez potrzeby zbędnego powtarzania wskazał też Sąd Rejonowy na argumenty, które pozwalały na przyjęcie ewentualnego przekształcenia posiadania zależnego w samoistne dopiero w kilka lat po śmierci B. S., co z uwagi na

30 letni termin biegu zasiedzenia w takim przypadku, wyłączało możliwość stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...).

Trafnie natomiast zwracał uwagę skarżący na konieczność odmiennej oceny władania nieruchomością niezabudowaną obejmującą działkę numer (...), opisaną aktualnie w księdze wieczystej (...).

Przede wszystkim nie mogło budzić wątpliwości, że wykonywanie służebności mieszkania pozostawało bez prawnego związku z władaniem gruntem na sąsiedniej nieruchomości. Władanie tymże gruntem nie mieściło się bowiem w realizacji uprawnień związanych ze służebnością mieszkania, a wynikających z art. 302 k.c.

Dalej wskazać trzeba, że błędnym był pogląd Sądu Rejonowego co do władania nieruchomością gruntową za zgodą właściciela na podstawie umowy użyczenia. Wskazać trzeba, że treść stosunku użyczenia sprowadza się do – motywowanego zazwyczaj chęcią pomocy, dobroczynnością lub inną bezinteresowną pobudką – przysporzenia przez użyczającego korzyści kontrahentowi. Użyczenie można więc także określić jako bezinteresowne pozbawienie się użytku ze strony użyczającego dla wygody biorącego (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1992 roku, III CZP 81/92, OSNC 1993/3/30). Trudno wynieterpretować wolę i zamiar B. S. zmierzające do zawarcia chociażby w formie dorozumianej takiej umowy, gdy zważyło się na niewątpliwy konflikt między nim a J. C. i jej synem. Podłożem tego konfliktu było właśnie prawo do spornej nieruchomości. Gdy zważy się natomiast na wskazane już oświadczenia B. S. złożone na rozprawie w toku sprawy II Ns 316/1980 (k. 76 tychże akt), jak i zeznania jego syna - uczestnika postępowania G. S. (1) (intabulowanego obecnie właściciela nieruchomości), uzasadnionym jest wniosek, że w 1976 roku B. S. został wyzuty z posiadania gruntu, a to na skutek niedopuszczenia go przez J. C. do prac polowych. Całokształt okoliczności faktycznych nakazuje stwierdzenie, że wskazywana w dalszych zeznaniach G. S. (1) zgoda jakiejś miał udzielić jego ojciec J. C. na władanie gruntem nie oznaczała zawarcia jakiegokolwiek porozumienia, ale była wyrazem rezygnacji z posiadania, skoro motywacją wyrażenia owej zgody był konflikt i to, że „ojciec (B. S. – przyp. SO) nie mógł tam nic zrobić” (zeznania ucz. G. S. (1) k. 131).

Zatem niewątpliwie od wskazanej daty J. C. początkowo samodzielnie a następnie z synem R. C. posiadała nieruchomość z wyłączeniem innych osób. Jeszcze przed śmiercią J. C. posiadanie na wyłączność przejął R. C..

Istotnym jest, że na korzyść podmiotu, który faktycznie włada rzeczą, działa domniemanie ustanowione w art. 339 k.c., oparte na założeniu, że władztwo świadczy o posiadaniu samoistnym. Z art. 340 k.c. wynika nadto domniemanie ciągłości posiadania. Domniemania te, poparte domniemaniami procesowymi, wiążą sąd, dopóki nie zostaną obalone (art. 234 k.p.c.). Ich obalenie jest jednak obowiązkiem strony, która sprzeciwia się stwierdzeniu zasiedzenia. Możliwość dysponowania nieruchomością należy do zachowań właścicielskich. Do takich zachowań należy też podejmowanie decyzji co do tego, w jaki sposób nieruchomość będzie wykorzystywana, czy będą na niej prowadzone określone uprawy, czy też będzie odlogowana (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2013 roku, I CSK 137/13, Lex nr 1444326).

Posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci jej posiadania. Istotne jest bowiem nie to czy posiadacz wykonuje względem rzeczy konkretną czynności, lecz to, czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania np. powództwa o przywrócenie posiadania. Występowanie tej możliwości przesądza o istnieniu posiadania. Faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi w grę wówczas, gdy określona osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy i to w taki sposób, jakby miała do niej prawo własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 roku, (...), 18/94, Lex nr 137701).

Odniesienie tych założeń do okoliczności faktycznych sprawy nakazywało przyjąć, że władanie nieruchomością gruntową przez J. C. a następnie jej syna R., miało charakter posiadania samoistnego. Domniemania z art. 339 k.c. nie zostało bowiem obalone przez uczestnika przeciwko któremu ostatecznie biegło zasiedzenie. Istotne było tu, że B. S. nie podejmował skutecznych działań celem odzyskania władztwa nad gruntem. Jego następca prawny G. S. (1) przez długi czas nie miał nawet świadomości, że jest jej właścicielem, skoro z jego zeznań wynikało, że dopiero w 2000 roku przypomniała mu o tym ciotka (k. 131). Do śmierci R. C. nie uczynił nic, aby wydobyć od niego nieruchomość,

a wewnętrzne motywy co do braku aktywności w tym zakresie pozostawały bez znaczenia. Istotny był bowiem brak eksponowania na zewnątrz woli pozbawienia posiadania ówczesnego posiadacza.

Nie mógł też stanowić o przerwie w ciągłości posiadania fakt, że od około 2005 roku grunt leżał odłogiem. Jak bowiem wynika z cytowanego wyżej poglądu orzecznictwa podejmowanie decyzji o odłogowaniu nieruchomości także należy do sfery zachowań właścicielskich. Nadto żadna z okoliczności sprawy przyjętych za podstawę orzekania nie wskazywała aby R. C. nie miał możliwości wykonywania nieograniczonego władztwa nad rzeczą, aż do dnia swojej śmierci. Przeciwnie, zawarcie przez niego w dniu 17 kwietnia 2008 roku, w formie aktu notarialnego, przedwstępnej umowy sprzedaży omawianej nieruchomości o ile nabędzie jej własność m. in. w drodze zasiedzenia, potwierdzało wolę i możliwość władania nieruchomością jak właściciel.

Konkludując, co najmniej od 31 grudnia 1976 roku formalny właściciel nie władał nieruchomości obejmującą działkę (...) opisaną aktualnie w księdze wieczystej numer (...). Samoistnym posiadaczem tej nieruchomości była początkowo J. C., następnie J. C. i jej syn R. C., który ostatecznie przed śmiercią matki przejął w trybie art. 348 k.c. posiadanie. Pozwalało to na doliczenie czasu jej posiadania w trybie art. 176§1 k.c. do czasu, którego upływ pozwala na stwierdzenie zasiedzenia w myśl art. 172 k.c. w zw. z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. nr 55, poz. 321).

Niewątpliwe objęcie nieruchomości w posiadanie w złej wierze sprawiało, że czas potrzebny na stwierdzenia zasiedzenia wynosił 30 lat, a zatem upłynął z dniem 31 grudnia 2006 roku. Wobec tego zasiedzenie tejże nieruchomości na rzecz R. C. nastąpiło z dniem 1 stycznia 2007 roku.

Z tych też względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w części dotyczącej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej numer (...), a to na podstawie art. 386§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.

Konsekwencją tej zmiany musiała być zmiana rozstrzygnięcia o kosztach. W postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia interesy uczestników są sprzeczne co pozwala na zastosowanie zasady z art. 520§3 k.p.c. Mając jednak na względzie, że sprawa dotyczyła stwierdzenia zasiedzenia dwóch nieruchomości, a wniosek okazał się zasadny co do jednej z nich, brak było podstaw do odstępowania od ogólnej reguły z art. 520§1 k.p.c. zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Skoro uczestnik postępowania G. S. (1) jako jedyny złożył wniosek o zasądzenie kosztów postępowania, wniosek ten należało zatem oddalić.

W pozostałej części, to jest dotyczącej nieruchomości (...), apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.

Kierując się tymi samymi motywami, co w przypadku rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do odstępowania od ogólnej reguły z art. 520§1 k.p.c. w postępowaniu odwoławczym. Zatem pochodzące od uczestników postępowania F. C. i G. S. (1) wnioski o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego zostały oddalone.

SSR del. Marcin Rak SSO Tomasz Tatarczyk SSO Barbara Braziewicz