

Sygn. akt III Ca 347/17

POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2018 r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

Sędziowie: SO Anna Hajda

SO Roman Troll

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2018 r. na rozprawie w Gliwicach

sprawy z wniosku M. S. (1) i S. S. (1)

z udziałem E. S., J. S. (1), Z. S., Gminy G., Skarbu Państwa - Starosty Powiatu (...), A. S., J. B., J. S. (2) i M. P.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki postępowania Gminy G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim

z dnia 27 lipca 2016 r., sygn. akt I Ns 2055/15

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1 w ten sposób, że:

a) **stwierdzić, iż M. S. (1) córka J. i J. oraz S. S. (1) syn E. i H. nabyli do wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie, z dniem 2 października 2005 roku prawo własności nieruchomości obejmującej działkę numer (...), o powierzchni 0,7275 ha, wydzieloną z dotychczasowych działek o numerach (...), opisanych w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim (...), oznaczonej na mapie biegłego geodety A. F. (1) z dnia 17 marca 2015 roku, znajdującej się na k. 215 akt, a stanowiącej integralną część postanowienia;**

b) **oddalić wniosek w pozostałej części;**

2. oddalić apelację w pozostałej części;

3. zasądzić od uczestniczki postępowania Gminy G. na rzecz wnioskodawców solidarnie 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Roman Troll SSO Marcin Rak SSO Anna Hajda

Sygn. akt **III Ca 347/17**

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy S. S. (1) i M. S. (1) wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości gruntowej obejmującej część działek nr (...) w części w jakiej działki te nie są zajęte wodami stojącymi, położonej w

O. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim. W uzasadnieniu podali, że nieruchomości objęta wnioskiem, a opisana jako własność Skarbu Państwa, przylega do ich nieruchomości oraz nieruchomości stanowiącej własność ich syna. Do 1974 roku była eksploatowana przez przedsiębiorstwo państwowe na potrzeby zwirowni. Od 1975 roku, w części nieznajdującej się pod wodą znajdowała się w posiadaniu najpierw dziadka, a następnie ojca wnioskodawcy. Od 1990 roku jest w posiadaniu wnioskodawców. Wywodzili oni, że w 1975 roku po objęciu nieruchomości w posiadanie rozplantowana została znajdująca się na nieruchomości hałda. Zarówno wnioskodawcy, jak i poprzedni posiadacze nieruchomości użytkowali ją w celach rekreacyjnych, nadto dbali o nią kosząc trawę i obsadzając drzewkami owocowymi. Wnioskodawcy postawili na nieruchomości altankę, a także umieścili tabliczkę z informacją, że jest to teren prywatny. Nie uiszczali podatków od nieruchomości, ponieważ grunty te sklasyfikowane zostały jako nieużytki.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Starosta Powiatu (...), wskazał, że nieruchomość została skomunalizowana decyzją Wojewody (...) z 22 maja 1992 roku, wobec czego jej obecnym właścicielem jest Gmina G..

Wezwana do udziału w sprawie Gmina G. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania. Zarzuciła, że wnioskodawcy nie wykazali przesłanek zasiedzenia, w szczególności samoistności posiadania. O jego braku świadczyć miało to, że do 1989 roku nieruchomość pozostawała w trwałym zarządzie przedsiębiorstwa państwowego – Przedsiębiorstwa Produkcji (...) w K.. Nadto zwróciła uwagę, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni pomimo istniejącego do 2003 roku obowiązku, nie uiszczali podatku od nieruchomości. Wskazywała, że w 2013 roku wnioskodawcy zamierzali wystąpić do gminy o wydzierżawienie im nieruchomości. Powoływała się też na wyłączenie możliwości zasiedzenia nieruchomości Skarbu Państwa do 1990 roku i wskazywała, że grunt położony jest nad zbiornikiem wodnym, a jego zasiedzenie uniemożliwiłoby korzystanie i swobodny dostęp do zbiornika gwarantowane każdemu podmiotowi na postawie przepisów prawa wodnego.

W dalszym toku postępowania do udziału w sprawie wezwani zostali spadkobiercy poprzednich posiadaczy nieruchomości, a to B. S., J. B., E. S., A. S., a następnie spadkobiercy B. Z. S., M. P., J. S. (2), Jerze S.. Wszyscy poparli wniosek.

Postanowieniem z 27 lipca 2016 roku Sąd Rejonowy stwierdził, że M. S. (1) i S. S. (1) nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. do ustawowej wspólności małżeńskiej prawo własności nieruchomości położonej w O. stanowiącej działkę o nr (...) o powierzchni 0,7275 ha objętą księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim, a nadto zasądził od uczestniczki postępowania Gminy G. na rzecz wnioskodawców solidarnie 1.217 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania, a w pozostałym zakresie ustalił, że każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Postanowienie to zapadło po ustaleniu, że wnioskodawcy są właścicielami nieruchomości położonej w O., obejmującej działkę nr (...). Wcześniej byli również właścicielami nieruchomości obejmującej działkę nr (...), jednak umową darowizny przenieśli jej własność na syna. W sąsiedztwie tych nieruchomości położona jest nieruchomość obejmująca działki nr (...), opisana

w księdze wieczystej nr (...) jako własność Skarbu Państwa – Przedsiębiorstwa Produkcji (...) w K.. Na podstawie ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r., nr 32, poz.191), własność nieruchomości objęła z dniem wejścia w życie ustawy, tj. z dniem 27 maja 1990 roku Gmina G.. Zostało to stwierdzone decyzją Wojewody (...) z 22 maja 1992r., nigdy jednak nie ujawnione w księdze wieczystej.

Sąd Rejonowy ustalił też, że w 1962 roku nieruchomość obejmująca działki nr (...) została nabyta na rzecz Skarbu Państwa na potrzeby Przedsiębiorstwa Produkcji (...) w K., które prowadziło na tych terenach eksploatację żwiru. W 1975 r. przedsiębiorstwo zakończyło eksploatację, wciąż jednak sprawowało formalny zarząd nad nieruchomością objętą wnioskiem. Na wniosek przedsiębiorstwa z 12 grudnia 1988 roku, decyzją z 9 stycznia 1989 roku Naczelnik Gminy G. orzekł o wygaśnięciu zarządu w związku z zakończeniem eksploatacji kruszywa i po przeprowadzeniu

rekultywacji przez Przedsiębiorstwo Produkcji (...). (...) objęte decyzją zostały przejęte protokołem z 25 stycznia 1989 r.

Sąd Rejonowy ustalił też, że od 1975 roku nieruchomość obejmującą działki nr (...) w zakresie, w jakim nie była zalana wodą stojącą w wyrobiskach poźwirowych, użytkowana była przez M. S. (2), dziadka wnioskodawcy. R. on ziemię usypaną na nieruchomości a następnie posiał trawę, zasadził rośliny i postawił na nieruchomości ławeczki. Ponieważ był właścicielem nieruchomości przed jej nabyciem przez Skarb Państwa uważał, że odzyskał własność po zakończeniu eksploatacji żwiru.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego, po wycofaniu z nieruchomości w 1975 roku sprzętu służącego żwirowni, Przedsiębiorstwo Produkcji (...) nie uporządkowało terenu. Jego zagospodarowaniem na cele rekreacyjne zajął się M. S. (2). W 1980 roku przekazał on posiadanie nieruchomości swojemu synowi – H. S., który również pełnił rolę gospodarza terenu, a do tego częściowo go ogrodził. W 1990 roku posiadanie nieruchomości przekazał synowi – S. S. (1). Od tego czasu S. S. (1) z żoną M. S. (1) użytkują nieruchomość na cele rekreacyjne. Kosząc trawę, postawili altankę, zamieścili informację, że jest to teren prywatny.

Oceniając materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał, że dał wiarę zeznaniom świadków, które uznał za wiarygodne, zgodne i spójne. Opisowały one, że kolejni posiadacze nieruchomości: M. S. (2), H. S., S. S. (1) i M. S. (1) korzystali z terenu w sposób, który wzbudzał u osób postronnych przeświadczenie, że są oni właścicielami nieruchomości. Nie przeczyły temu także zeznania pracowników Gminy G., z których jednoznacznie wynikało, że wiedzę na temat tego, jak wykorzystywane są te tereny Gmina uzyskała w 2013 roku, a podczas kontroli, wnioskodawcy wydawali się być przekonani, że nieruchomość ta stanowi ich własność. Również pracownik Przedsiębiorstwa Produkcji (...) sp. z o.o. J. A. nie potrafił określić, co działo się z tą nieruchomością po zakończeniu eksploatacji i nie wiedział, czy przedsiębiorstwo wyraziło zgodę na użytkowanie objętej wnioskiem działki przez M. S. (2), co miało na tych terenach miejsce w stosunku do innych działek i niejednokrotnie było udokumentowane. Współpracujący z przedsiębiorstwem (...) również wskazał, że po eksploatacji tych terenów, ich rekultywacją zajmowała się miejscowa ludność we własnym zakresie.

Uwzględniając te ustalenia Sąd Rejonowy powołał art. 172 k.c. i art. 336 k.c. dotyczące możliwości nabycia przez zasiedzenie i możliwości uznania posiadania za samoistne. Wskazał, że aby doszło do nabycia rzeczy przez zasiedzenie, posiadanie samoistne powinno trwać nieprzerwanie przez określony w ustawie czas. Do oceny ciągłości posiadania odnoszą się zasady określone w przepisach dotyczących posiadania w szczególności wyrażone w art. 340 k.c. domniemanie ciągłości posiadania oraz zasada, że przemijająca przeszkoda w wykonywaniu posiadania nie pozbawia go charakteru posiadania ciągłego. Poza tym obowiązuje zasada, że posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane (art. 345 k.c.).

Dalej Sąd Rejonowy ocenił, że wnioskodawcy wykazali, iż oni sami, jak i ich poprzednicy prawni byli samoistnymi posiadaczami spornej części nieruchomości. Jak wynikało z zeznań świadków od chwili, gdy Przedsiębiorstwo Produkcji (...) zakończyło eksploatację, teren ten był wykorzystywany do celów rekreacyjnych przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych, którzy zresztą sami go uporządkowali i zrehabilitowali. Od 1975r. to oni dbali o teren, sadząc rośliny, kosząc trawę i wykonując drobne inwestycje, takie jak ogrodzenie, ławki, altanka. Okoliczności te świadczyły o ciągłości samoistnego posiadania przez wnioskodawców spornego terenu. Według Sądu Rejonowego bez znaczenia było, że do 9 stycznia 1989 r. formalny zarząd nieruchomością sprawowało Przedsiębiorstwo Produkcji (...) w K., które nie zajmowało się nieruchomością i nie uporządkowało terenu po zakończeniu eksploatacji. Fakt sprawowania zarządu nie wykluczał bowiem objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne przez inną osobę.

Sąd Rejonowy ocenił, że w sprawie nie zostało wykazane aby poprzednik prawny wnioskodawców zawarł z przedsiębiorstwem umowę lub porozumienie dotyczące korzystania z tej nieruchomości. Za drugorzędną dla oceny posiadania za samoistne uznał kwestię opłacania lub nieopłacania podatków od nieruchomości, zwłaszcza w sytuacji gdy grunty mają charakter nieużytków.

Zdaniem Sądu Rejonowego bezpodstawny był również zarzut pełnomocnika powoda, że korzystanie z terenów przyległych do zbiorników wodnych nie może być traktowane jako posiadanie samoistne. Na czym innym bowiem polega posiadanie samoistne, a na czym innym korzystanie ze zbiorników wodnych na zasadzie art. 34 ustawy z 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2015 roku poz. 469 ze zm. – dalej jako Prawo wodne z 2001 roku) Wskazał tu Sąd Rejonowy, że czynności takiej jak wyrównywanie terenu, koszenie trawy, sadzenie roślin, czy stawianie altany nie stanowią przesłanki korzystania ze śródlądowych powierzchniowych wód publicznych.

Rozważając przesłankę upływu czasu Sąd Rejonowy wskazał, że art. 172 k.c. przewiduje obecnie dla nieruchomości dwudziestoletni i trzydziestoletni termin zasiedzenia, który rozpoczyna swój bieg od dnia objęcia rzeczy w posiadanie samoistne. Terminy te zostały wprowadzone przez ustawę z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm. – dalej jako ustawa z 1990 r. nowelizująca k.c.); poprzednio wynosiły 10 i 20 lat. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli, tj. przed dniem 1 października 1990 roku. Sąd Rejonowy miał też na względzie, że zgodnie z uchylonym powołaną nowelizacją art. 177 k.c., przed dniem 1 października 1990 r. wyłączone było zasiedzenie nieruchomości państwowych. Bieg zasiedzenia takich nieruchomości mógł się rozpocząć dopiero po tej dacie. Jednakże, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., co do osób, które były posiadaczami samoistnymi takich nieruchomości przed dniem 1 października 1990 r., kodeksowe terminy ulegają skróceniu o czas trwania tego posiadania, lecz nie więcej niż o połowę, czyli nie więcej niż o 10 i 15 lat. Przepis ten ma także zastosowanie do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że dziadek wnioskodawcy objął nieruchomość w posiadanie w 1975 r. Również kolejni posiadacze traktowali ten teren jako swoją własność i tak byli postrzegani przez sąsiadów i osoby korzystające ze zbiornika wodnego. Z uwagi na charakter nieruchomości bieg jej zasiedzenia mógł rozpocząć się dopiero od 1 października 1990 r. i przy uwzględnieniu czasu posiadania sprzed tej daty ulegał skróceniu, jednak nie więcej niż o połowę. Ponieważ w rozpoznawanej sprawie posiadanie uzyskane zostało w złej wierze, podstawowy termin zasiedzenia wynosił 30 lat. Po jego skróceniu o połowę zasiedzenie nastąpiło z dniem 1 października 2005 roku, do wspólności majątkowej małżeńskiej wnioskodawców. Granice i powierzchnię nabytej nieruchomości wyznaczał projekt biegłego geodety A. F. (1) określający ją jako nowopowstałą działkę o numerze (...).

Jako podstawę orzeczenia o kosztach Sąd Rejonowy powołał art. 520§1 i 2 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia wniosła uczestniczka postępowania Gmina G. zarzucając naruszenie:

- art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. i art. 13§2 k.p.c. przez zaniechanie całościowego rozważenia materiału dowodowego sprawy i wyprowadzenie w sposób przekraczający granice swobodnej oceny dowodów wniosków sprzecznych z tym materiałem poprzez: błędne przyjęcie, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni byli posiadaczami samoistnymi części nieruchomości oznaczonych jako działki (...), gdy korzystanie z tych działek odbywało się za przyzwoleniem Skarbu Państwa; pominięcie faktu wykonywania trwałego zarządu tą nieruchomością i uiszczenia związanych z tym opłat przez przedsiębiorstwo państwowe do 25 stycznia 1989 roku; pominięcie

zeznań świadka J. A., który wskazał, że przedsiębiorstwo państwowe zezwalało miejscowej ludności na gospodarowanie działkami na obszarze oddanym w trwały zarząd; pominięcie stanowiska Przedsiębiorstwa Produkcji (...) sp. z o.o. (następcy prawnego przedsiębiorstwa państwowego) wskazującego na zasady korzystania z gruntów przez mieszkańców do 1989 r.; pominięcie, że do 1989 roku władanie nieruchomością przez poprzedników prawnych wnioskodawców miało postać dzierżenia; błędne przyjęcie, że Skarb Państwa utracił posiadanie samoistne nieruchomości oddanej w trwały zarząd przedsiębiorstwu państwowemu przy braku jakichkolwiek dowodów w tym zakresie; błędne przyjęcie, że prawa władności Gminy G. nie ujawniono w księdze wieczystej;

- art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 278§1 k.p.c. i art. 13§2 k.p.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie polegające na błędnym oznaczeniu przedmiotu wniosku o zasiedzenie i wskazaniu jako przedmiotu zasiedzenia działki projektowanej bez odniesienia do działek faktycznie istniejących oraz pominięcie, że biegły geodeta w opinii geodezyjnej nie określił w sposób pełny i precyzyjny granic działki mającej podlegać zasiedzeniu, a także pominięcie, że wnioskodawcy nie zgłosili dalszych wniosków dowodowych;

- art. 182§1 i §2 k.c. w zw. z art. 176 k.c. poprzez ich nieprawidłową wykładnię i przyjęcie, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości mimo, że korzystanie z niej odbywało się za zgodą przedsiębiorstwa państwowego; pominięcie okoliczności, że do 1989 roku właściciel otrzymywał opłaty z tytułu trwałego zarządu w tym za nieruchomość objętą wnioskiem i nie miał żadnych podstaw aby przypuszczać, że Przedsiębiorstwo Państwowe nie kontroluje przekazanego mu terenu; nieuwzględnienie, że wnioskodawcy nie dokonali żadnego aktu manifestacji względem właściciela, który świadczyłby o rozpoczęciu posiadania samoistnego;

- art. 337 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na nieuwzględnieniu, że oddanie nieruchomości w trwały zarząd nie może prowadzić do utraty samoistnego posiadania przez właściciela oraz przyjęciu, że przed 1989 roku doszło do utraty posiadania samoistnego rzez Skarb Państwa, pomimo, że był on beneficjentem opłat z tytułu trwałego zarządu.

Formułując te zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku oraz zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje.

Wnioskodawcy domagali się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Skarżący podnosili zarówno zarzuty naruszenia prawa materialnego jak i procesowego. Zarzut naruszenia prawa materialnego aktualizuje się dopiero w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym stąd też, w pierwszej kolejności rozpoznać należało zarzut naruszenia przepisów procedury.

Co się zatem tyczy zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c., to wskazać trzeba, że zgodnie z utrwalonym i jednolitym orzecnictwem uczestnik postępowania chcąc podważyć sędziowską ocenę dowodów, musi wskazać na istnienie sprzeczności w rozumowaniu sądu w świetle zasad logiki formalnej, kojarzenia faktów czy wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego. Niewystarczające jest przy tym, przedstawienie własnej, odmiennej oceny bowiem stanowi to, jedynie polemikę z ustaleniami sądu, która nie może odnieść skutku. Skarżący obowiązany jest do wskazania przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia wymogów o których mowa w art. 233§1 k.p.c. oraz ich wpływu na treść rozstrzygnięcia. Wymaga to wykazania np. błędów sądu w logicznym rozumowaniu, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać

choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. To bowiem sąd według swobodnego uznania i działając w granicach wyznaczonych przez art. 233§1 k.p.c. decyduje, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Same, nawet poważne, wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233§1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska. Co szczególnie istotne, sąd odwoławczy ma przy tym ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji na podstawie dowodów osobowych (zeznań świadków i stron/uczestników postępowania). 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 7 sędziów Sądu Najwyższego z 23 marca 1999 r. w sprawie III CZP 59/98, OSNC 1999/7-8/124, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., III KKN 1169 /99, OSNC z 2000/7 – 8/139, z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263, z dnia 29 września 2005 roku, II PK 34/05, Lex nr 829115, z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, Lex nr 164006, wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 stycznia 2014 roku, V ACa 655/13, LEX nr 1428104 oraz z dnia 11 czerwca 2015 roku, III AUa 1289/14 Lex nr 1771487).

Odnosząc te założenia do zgromadzonego i ocenionego przez Sąd Rejonowy materiału sprawy wskazać trzeba, że na faktyczne objęcie nieruchomości przez M. S. (2) na przełomie 1974 i 1975 roku wskazywały zeznania świadków J. B., A. K. (1) i M. K. (kk. 106-108), a także wnioskodawców (k. 191-192) z których wynikało, że po zakończeniu eksploatacji żwiru przez przedsiębiorstwo państwowe zagospodarował on teren i zajmował się nim jak właściciel, po czym przekazał posiadanie H. S., ten zaś wnioskodawcom. Zeznania pozostałych świadków, a to J. K., J. M., J. S. (3) i J. P. (k. 129 -135) nie świadczyły o występowaniu okoliczności przeciwnych skoro dotyczyły one okresu po 2010 a nawet 2013 roku, a więc po upływie okresu zasiedzenia. Z zeznań tych wynikało w istocie tyle, że Gmina G. dowiedziała się o władaniu działkami przez wnioskodawców dopiero w 2013 roku. W istocie potwierdza to brak faktycznej kontroli nad sporną częścią nieruchomości i wykonywanie uprawnień właścicielskich wcześniej, w tym brak objęcia działek przez Gminę w posiadanie po formalnym uzyskaniu własności na mocy wskazanej przez Sąd Rejonowy decyzji Wojewody (...) z 22 maja 1992 roku. Także świadek J. A. (k. 370) nie posiadał konkretnej wiedzy o tym jak wyglądało władanie gruntem objętym wnioskiem i zeznał wprost, że „nie potrafię powiedzieć co się stało z tą działką po zakończeniu eksploatacji. Wiem tylko tyle, że nie została odtworzona w pierwotnych granicach”. Wskazanie przez tego świadka, że były przypadki wyrażenia zgody przedsiębiorstwa na władanie działkami poeksploatacyjnymi przez miejscową ludność nie mogło stanowić dowodu wyrażenia takiej zgody w przypadku nieruchomości objętej wnioskiem zwłaszcza, w świetle dalszego fragmentu zeznań, z których wynika, że świadek nie miał konkretnej wiedzy dotyczącej nieruchomości, z której korzystali wnioskodawcy i ich poprzednicy. Zeznań świadków wskazanych na wstępie nie podważały też zeznania świadka F. P. (k. 370v-371), który zeznał, że po zakończeniu eksploatacji w O. w 1974 roku „właściciele dostali działki” i „robili to we własnym zakresie”.

Dowodem okoliczności przeciwnych do ustalonych nie mogło być też powoływane w apelacji pismo Przedsiębiorstwa Produkcji (...) sp. z o.o. w G. z 3 marca 2016 roku (k. 330-331), które jako dokument prywatny nie dowodziło okoliczności w nim stwierdzonych i nie korzystało z domniemania ich zgodności z prawdą (art. 244 k.p.c.).

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał za własne ustalenia Sądu Rejonowego co do objęcia nieruchomości i władania nią przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych, a to M. i H. S.. Na podstawie zeznań wnioskodawcy Sąd Okręgowy uzupełniając ustalił przy tym, że M. S. (2) objął teren w posiadanie wiosną 1975 roku. Ustalenie takie zważywszy na niewątpliwe zaprzestanie eksploatacji żwiru w 1974 roku jest uzasadnione także w świetle doświadczenia życiowego, które wskazuje na podejmowanie prac ogrodowych, takich jak plantowanie terenu czy wysiew trawy, właśnie w okresie wiosennym.

Znamiennym było, że poza kwestią dotyczącą regulowania opłat z tytułu trwałego zarządu, w sprawie nie zostały wykazane okoliczności dotyczące faktycznego władania zasiadywanym terenem po 1975 roku przez podmioty inne niż wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni, to jest M.

i H. S.. Nie został też przedstawiony żaden dowód wprost wskazujący na władanie gruntem przez wnioskodawców lub ich poprzedników prawnych na mocy jakiegokolwiek umowy, czy po uprzednim uzyskaniu zgody ówczesnego właściciela lub podmiotu wykonującego trwały zarządek.

Podzielił też Sąd Okręgowy pozostałe ustalenia Sądu Rejonowego, w tym dotyczące faktycznego przekazania posiadania H. S. przez M. S. (2) w 1980 roku oraz wnioskodawcom przez H. S. w 1990 roku. Ta ostatnia okoliczność nie była zresztą podważana w postępowaniu apelacyjnym. Co się tyczy stanu prawnego nieruchomości, to w świetle zarzutów apelacji doprecyzowaniem wymagało jedynie to, że pomimo formalnego uzyskania własności przez Gminę G. mocą decyzji z 27 maja 1992 roku, prawo własności działek (...) ujawnione zostało w dokumentacji wieczystoksięgowej dopiero w dniu 11 lipca 2013 roku, kiedy to, po wyłączeniu z księgi (...) założona została dla nich nowa księga wieczysta (...) (dowód akta Księgi Wieczystej(...)).

Dodatkowo, w trybie art. 230 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. na podstawie niezaprzeczonych twierdzeń wnioskodawców (k. 493), popartych dokumentacją potwierdzającą pozostawianie przez nich w związku małżeńskim (k. 502-505) Sąd Okręgowy ustalił, że łączy ich ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, który nie był wyłączany ani zmieniany.

Trafnymi były przy tym zarzuty apelacji dotyczące wadliwości opinii biegłego, która wymagała uzupełnienia poprzez nakreślenie pełnych granic działek (...) powstałych w obrysie istniejących działek (...). Nieścistość tą Sąd Okręgowy uzupełnił w postępowaniu odwoławczym (opinia uzupełniająca geodety A. F. k. 499). Co też istotne granica projektowanej działki (...) stanowiącej grunt zajęty przez wnioskodawców, z działką (...) obejmującą generalnie obszar zbiornika wodnego, została wyznaczona w górnej krawędzi skarpy rozdzielającej grunt zajęty przez wnioskodawców od gruntu znajdującego się pod powierzchnią wody. Granica tych działek nie dotyczy linii brzegu, zaś skarpa w całości znajduje się w działce (...), do której wnioskodawcy nie zgłaszali żadnych roszczeń (wyjaśnienia biegłego A. F. na rozprawie odwoławczej w dniu 30 stycznia 2018 roku znacznik czasu od 00:01:45 do 00:09:48, protokół skrócony k. 507).

Przechodząc do oceny zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego oraz oceny zasadności wniosku (dokonywanej z urzędu przez sąd odwoławczy w ramach kontroli prawidłowości stosowania prawa materialnego w ogólności) wskazać należało, że Sąd Rejonowy powołał prawidłowe przepisy stanowiące podstawę żądań wnioskodawców, a to art. 172 k.c. dotyczący ogólnych przesłanek zasiedzenia, art. 336 k.c. stanowiący o możliwości kwalifikowania posiadania jako samoistnego oraz art. 9 i 10 cytowanej ustawy z 1990 roku nowelizującej k.c. statuujący zasady liczenia terminu zasiedzenia nieruchomości S. Państwa. Prawidłowo ocenił też Sąd Rejonowy, że nie zachodziły podstawy do wyłączenia możliwości zasiedzenia objętej wnioskiem części nieruchomości sąsiadującej ze zbiornikiem wodnym. Generalnie trafnym było tu stwierdzenie, że czym innym jest korzystanie z gruntu przyległego do zbiornika wodnego, a czym innym korzystanie z prawa do korzystania ze śródlądowych wód powierzchniowych wód publicznych określonego w art. 34 ustawy prawa wodne z 2001 roku obowiązującej w dacie upływu terminu zasiedzenia, jak i art. 47 obowiązującej w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie przez M. S. (2) ustawy z 24 października 1974 roku Prawo wodne (Dz. U. z 1974 r. nr 38 poz 230 ze zm. – dalej jako prawo wodne z 1974 roku). Na dopuszczalność zasiadywania terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie wód publicznych wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 17 lutego 2011 roku, III CSK 147/10, wywodząc w uzasadnieniu, że grunty znajdujące się poza linią brzegu określoną przez art. 15 ust 1 prawa wodnego z 2001 roku mogą być przedmiotem zasiedzenia. Sąd Okręgowy pogląd ten podziela. W tym aspekcie zaakcentowania wymaga, że zgodnie z art. 28 ust 2 prawa wodnego z 2001 roku właściciel nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem był obowiązany zapewnić dostęp do wody w sposób umożliwiający to korzystanie. Podobną regulację zawierał art. 11 ust 1 prawa wodnego z 1974

roku. Zatem umożliwianie korzystania z wód przez posiadacza gruntu do nich przylegającego, jako wypełniające znamiona władania „jak właściciel”, jest jednym kryteriów pozwalających na uznanie posiadania za samoistne. W rozpoznawanej sprawie sytuacja taka miała miejsce, skoro jak wskazała świadek A. K. (2), przechodząc nad wodę przez teren objęty wnioskiem, pytała o zgodę M. lub H. S., którzy wyrażali zgodę (zeznania k. 107). Istotnym było nadto, że określona przez biegłego geodetę linia rozgraniczająca teren objęty wnioskiem od pozostałej części działek (...) została wykreślona w górnej krawędzi skarpy, w sposób nie naruszający linii brzegu określonej w art. 15 ust 1 prawa wodnego z 2001 roku i art. 8 ust 2 prawa wodnego z 1974 roku. Okoliczność ta nie była zresztą kwestionowana w postępowaniu odwoławczym, po złożeniu wyjaśnień przez biegłego.

Co się z kolei dotyczy możliwości zasiedzenia nieruchomości pozostającej w trwałym zarządzie, to Sąd Okręgowy uznał, że brak jest podstaw do uznania, aby nieruchomości takie miały cechy wyłączające je spod zasiedzenia. Argumentacja przemawiająca za możliwością zasiadywania nieruchomości oddanych w trwały zarząd (a wcześniej - do 31 grudnia 1997 roku zarząd i do 31 lipca 1985 roku użytkowanie) jest zbliżona do tej, która przesądza o możliwości zasiedzenia prawa własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2016 roku, III CZP 49/16). Także i w przypadku nieruchomości oddanych w trwały zarząd (a wcześniej zarząd) podmiot ustanawiający to prawo nie tylko może ale nawet powinien badać sposób wykorzystania nieruchomości pozostającej w jego zasobie i pozostającej w zarządzie (por. art. 46 ust 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami Dz. U. z 2018 roku, poz 121, art. 35 ust 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Dz. U. z 1991 r. poz. 127).

Z kolei w okresie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.), która statuowała prawo użytkowania terenów państwowych przez jednostki państwowe, podstawowe znaczenie miała wynikająca z art. 128 k.c. zasada jednolitej własności państwowej, która oznaczała, że podmioty użytkujące nieruchomości państwowe (w tym przedsiębiorstwa państwowe) wykonywały wypływające stąd uprawnienia w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa.

Przyjąć zatem trzeba, że relacje między Skarbem Państwa a podmiotami wykonywującymi trwały zarząd, zarząd lub użytkowanie nie miały znaczenia dla możliwości uznania, że wykonywane przez inny podmiot władztwo nad nieruchomością miało charakter posiadania samoistnego. Taki bowiem posiadacz władając nieruchomością jak właściciel nie uznawał zarówno prawa podmiotu zarządzającego czy użytkującego nieruchomości, jak i formalnego prawa własności nieruchomości.

Taka właśnie sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, z okoliczności której wynikało, że od wiosny 1975 roku nieruchomością jak właściciele władali kolejno M. S. (2), H. S. i wnioskodawcy. Władanie zajętych częścią działek nie było w żadnej mierze uzależnione od uzyskiwania zgody innych podmiotów i wyrażało się w rozplantowaniu ziemi, zagospodarowaniu terenu, bieżącego wykorzystywania go na cele rekreacyjne, ogrodzeniu i wyrażaniu zgody osobom postronnym na przejście do przylegającego zbiornika wodnego.

Z opisywanym władaniem związane było wyrażone w art. 339 k.c. domniemanie samoistności posiadania, które nie zostało w sprawie obalone. W szczególności nie podważał go sam fakt uiszczenia przez przedsiębiorstwo państwowe opłat z tytułu zarządu nieruchomością. Dla obalenia tego domniemania w ujawnionych okolicznościach sprawy, wymagane było bowiem wykazanie wykonywania faktycznego – nie zaś formalnego - władztwa nad nieruchomością. Przekonywujące dowody w tym zakresie nie zostały jednak przedstawione. W szczególności nie zostało w sprawie wykazane aby w nastąpiła zmiana podmiotu władającego wskazanym we wniosku terenem po podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego z 25 stycznia 1989 roku (k. 98), mocą którego

Przedsiębiorstwo Produkcji (...) w K. przekazało Gminie G. nieruchomości objęte decyzją z 9 stycznia 1989 roku stwierdzającą wygaśnięcie zarządu. Z ustalonego stanu faktycznego wynika bowiem, że zarówno przed jak i po wydaniu decyzji i sporządzeniu protokołu, sposób władania nieruchomością był taki sam. Podnoszone w tym aspekcie zarzuty miały charakter ogólny, nie odnoszący się ściśle do przedmiotu wniosku. Istotne jest, że zarówno decyzja (k. 62-66) jak i protokół (k. 98) dotyczyły łącznie kilkudziesięciu działek, położonych w różnych miejscowościach, o łącznej powierzchni ponad 142 ha. Podkreślenia wymaga, że sam protokół (poza ogólnym stwierdzeniem o przejęciu „parcel” wskazanych w załączniku) nie wskazywał w jaki sposób nastąpiło faktyczne przekazanie każdej z działek. W toku postępowania, poza powołaniem się na wskazane dokumenty, uczestniczka nie wskazała jakie inne okoliczności świadczyć miały o rzeczywistym objęciu przez nią spornego terenu. Co więcej, w istocie dopiero w 2013 roku gmina podęła działania zmierzające do objęcia działek względnie uregulowania ich stanu prawnego, skoro wówczas prawo własności ujawniła w księdze wieczystej, a jej przedstawiciele prowadzili wizję w terenie i rozmowy z wnioskodawcami w przedmiocie zasad korzystania z nieruchomości (protokół z 16 kwietnia 2013 roku k. 67, pismo wnioskodawców z 22 maja 2013 roku k. 77).

Samoistności posiadania nie podważał też brak opłacania przez wnioskodawców podatku od nieruchomości. Tego bowiem rodzaju aktywność jest jedną z wielu aktywności wymaganych od właściciela. Nie jest ani warunkiem koniecznym, ani wystarczającym do wykazania samoistnego posiadania nieruchomości, które podlega ocenie w świetle całokształtu okoliczności sprawy. Tak samo nie podważa możliwości zasiedzenia wystąpienie przez samoistnego posiadacza do właściciela z ofertą nabycia posiadanej rzeczy (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2009 roku, I CSK 430/08).

Zatem okoliczność, że poprzednicy prawni wnioskodawców jak i oni sami nie regulowali podatku od nieruchomości, nie wyłączała możliwości jej zasiedzenia. Jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń, byli oni bowiem przekonani, że nie mają oni takiego obowiązku, a przekonanie to było usprawiedliwione charakterem nieruchomości, co więcej w toku postępowania nie zostało wykazane aby w okresie biegu zasiedzenia wydawane były decyzje określające wymiar tegoż podatku.

Jak nadto ustalił Sąd Rejonowy i co zostało podważone w apelacji, posiadanie objętego wnioskiem gruntu następowało na podstawie czynności faktycznych. M. S. (2), który objął grunt w posiadanie przekazał go bowiem w 1980 roku swojemu synowi – H. S., który również pełnił rolę gospodarza terenu, a następnie w 1990 roku posiadanie nieruchomości przekazał synowi – S. S. (1), który objął go i dalej korzystał z niego z żoną M. S. (1). W związku z tym wnioskodawcy byli uprawnieni do doliczenia do czasu swojego posiadania, czasu posiadania poprzedników, a to na zasadzie art. 176§1 k.c. Jako, że przeniesienie posiadania nie było związane z dziedziczeniem, nie miały tu znaczenia ewentualne akcentowane w orzecznictwie ograniczenia w doliczaniu czasu posiadania jednego ze spadkobierców na swoją wyłączną rzecz (art. 176§2 k.c.) (por. np. Postanowienie Sądu Najwyższego z 7 września 2016 roku, IV CSK 691/15).

Na etapie postępowania odwoławczego nie było sporne i to, że posiadanie nieruchomości objęte zostało w złej wierze. Wszak M. S. (2), jak i następni posiadacze, przy dochowaniu podstawowych aktów staranności mogli bowiem ustalić, że nie przysługuje im prawo własności zajętej części nieruchomości. Zatem zważywszy na art. 172 k.c. oraz art. 9 ustawy z 1990 r. nowelizującej k.c., stwierdzenie zasiedzenia możliwe było po upływie 30 lat od daty objęcia gruntu w posiadanie.

W rozpoznawanej sprawie znaczenie miało i to, że do 30 września 1990 roku obowiązujący art. 177 k.c. wyłączał możliwość zasiedzenia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a taki status, do 27 maja 1990 roku, miała nieruchomość objęta wnioskiem. Wobec tego koniecznym

było odwołanie się do art. 10 ustawy z 1990 roku nowelizującej k.c. zgodnie z którym, jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. W orzecznictwie wyjaśniono przy tym, że omawiany przepis ma zastosowanie do posiadania w okresie poprzedzającym uchylenie art. 177 k.c. w odniesieniu do nieruchomości, która była własnością państwową, lecz od dnia 27 maja 1990 r. stała się z mocy prawa własnością jednostki samorządu terytorialnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 11 lutego 2011 roku, I CSK 247/10). Utrata statusu nieruchomości państwowej nie podważała jednak zasady zgodnie, z którą skrócony termin zasiedzenia nieruchomości dotychczas wyłączonej od zasiedzenia rozpoczynał bieg od 1 października 1990 roku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r. IV CSK 485/13). Okoliczności te zostały trafnie zaakcentowane przez Sąd Rejonowy.

Skoro M. S. (2) objął nieruchomość w posiadanie na wiosnę 1975 roku, następnie przekazał je H. S., od którego posiadanie przejął wnioskodawca i wykonywał je dalej nieprzerwanie wspólnie z wnioskodawczynią, to uznać należało, że zachodziły podstawy do skrócenia o połowę (tj. 15 lat) liczonego od 1 października 1990 roku czasu potrzebnego do zasiedzenia. W ostatnim okresie posiadanie wykonywane było łącznie przez wnioskodawców jako małżonków, co po doliczeniu czasu posiadania ich poprzedników oznaczało, że realizowali oni łącznie całość praw posiadacza, a zasiedzenie nastąpiło do ich majątku wspólnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 11 sierpnia 2011 roku, I CSK 647/10).

Postanowienie Sądu Rejonowego wymagało jednak korekty tak w zakresie daty jak i przedmiotu zasiedzenia.

W tym pierwszym aspekcie wskazać trzeba, że zgodnie z art. 112 k.c. termin oznaczony latami kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu. Skoro zatem termin zasiedzenia rozpoczął bieg 1 października 1990 roku, to po jego skróceniu o połowę, upłynął z dniem 1 października 2005 roku, co oznaczało nabycie przez zasiedzenie z dniem 2 października 2005 roku.

Z kolei co się tyczy przedmiotu zasiedzenia, to trafnie zarzucała skarżąca w apelacji, że Sąd Rejonowy nieprecyzyjnie oznaczył przedmiot zasiedzenia. Istotnie bowiem opinia biegłego geodety A. F. (1) stanowiła jedynie projekt podziału i nie przesądzała prawnym podziale nieruchomości zgodnie z art. 96 ust 1, cytowanej już ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W rozpoznawanej sprawie skutkiem zasiedzenia części gruntu była konieczność prawnego podziału nieruchomości przez sąd w trybie art. 96 ust 2 tejże ustawy, co wymagało sformułowania orzeczenia w sposób uwzględniający tą okoliczność, a więc także w odniesieniu do dotychczasowych granic i numeracji działek.

Z tych też względów Sąd Okręgowy dokonał odpowiedniej korekty zaskarżonego postanowienia, a to na podstawie art. 386§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.

W pozostałej części apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 520§3 k.p.c. obciążając nimi skarżącą, której wnioski zostały co do zasady oddalone. Między skarżącą a wnioskodawcami zachodziła niewątpliwa sprzeczność interesów, której nie zmieniała częściowa zmiana zaskarżonego orzeczenia na skutek apelacji. Zasądzone koszty obejmowały

wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawców ustalone stosownie do wartości przedmiotu postępowania (30.000 zł) na podstawie §5 pkt 1 w. zw. z §2 pkt 5 oraz §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku, w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.), w jego pierwotnym brzmieniu, aktualnym w dacie wniesienia apelacji.

SSO Roman Troll SSO Marcin Rak SSO Anna Hajda