

Sygn. akt **III Ca 989/20**

POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Marcin Rak

Protokolant: Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2022 roku w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z wniosku **J. S. (1)**

przy udziale **K. K. (1)**

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z 10 marca 2020 roku, sygn. akt I Ns 796/15

postanawia:

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

a) **stwierdzić, że J. S. (1), ur. (...), córka Z. i W., nabyła przez zasiedzenie z dniem 11 sierpnia 2013 roku prawo własności nieruchomości położonej w G., przy ulicy (...), obejmującej zabudowaną działkę geodezyjną o numerze (...), dla której nie jest prowadzona księga wieczysta;**

b) **oddalić wniosek uczestniczki postępowania o zasądzenie kosztów postępowania;**

2. **zasądzić od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawczyni 2.250 zł (dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;**

3. **pobrać od uczestniczki postępowania na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach 1.066 zł (tysiąc sześćdziesiąt sześć złotych) z tytułu niewiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Marcin Rak

Sygn. akt **III Ca 989/20**

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku J. S. (1) domagała się stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie zabudowanej nieruchomości obejmującej działkę geodezyjną o numerze (...), położoną w G., przy ulicy (...), dla której nie jest prowadzona księga wieczysta. Na uzasadnienie podała, że w nieruchomości zamieszkiwała od 7 lipca 1978

roku na podstawie ustnego porozumienia z właścicielami, którzy wówczas wyjechali do Niemiec. Krótko po wyjeździe właściciele poinformowali wnioskodawczynię, że nie zamierzają wracać do Polski i wyrazili zgodę aby postępować z nieruchomością jak ze swoją własnością. Wywodziła, że od tego czasu samoistnie posiadała nieruchomość, w tym opłacała podatki i przeprowadzała niezbędne remonty oraz dbała o prawidłową gospodarkę. Właściciele i ich następczyni prawna – uczestniczka postępowania K. K. (1), nie wyrażali natomiast żadnego zainteresowania wskazaną we wniosku działką.

Początkowo interesy uczestniczki postępowania K. K. (1) reprezentował jej kurator procesowy, który wniósł o oddalenie wniosku. Ostatecznie ta uczestniczka postępowania, której adres ustalono, wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania. Zaprzeczyła aby właściciele wyrażali zgodę na postępowanie przez wnioskodawczynię z nieruchomością jak ze swoją własnością. Wywodziła, że posiadanie wnioskodawczyni miało charakter zależny. Uzyskała ona bowiem prawo do nieruchomości po zamianie – z teściami uczestniczki, którzy objęli budynek po wyjeździe właścicieli do Niemiec – przysługującego jej prawa najmu innego lokalu na prawo zamieszkiwania w nieruchomości bez konieczności opłaty czynszu lecz w zamian za opłacanie podatków, ubezpieczeń i ponoszenie nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości.

Postanowieniem z 10 marca 2020 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił wniosek i kosztami postępowania obciążył uczestników postępowania w zakresie przez nich poniesionym.

Postanowienie to zapadło po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych:

Nieruchomość położona w G. – S. przy ul. (...) obejmująca działki nr (...) (dawniej (...) stanowi własność K. i A. K. (1) – dziadków uczestniczki postępowania K. K. (1).

Po śmierci K. K. (2) w posiadanie nieruchomości została wprowadzona A. K. (1) na podstawie postanowienia Sądu Grodzkiego w G. wydanego w sprawie o sygn. akt III Co 829/48. A. K. (1) przekazała nieruchomość synowi H. K. (1) – ojcu uczestniczki postępowania – na podstawie testamentu z dnia 06 lutego 1955 roku.

A. K. (1) zmarła 08 czerwca 1968 roku. Spadek po niej nabyły jej dzieci A. K., H. K. (1), H. K. (2) co stwierdził sąd w postanowieniu z 13 stycznia 2014 roku, sygn. akt I Ns 1684/11.

A. (A.) K. zmarła 10 października 1996 roku w Niemczech w miejscowości R.. Zmarła jako wdowa, nie miała swoich dzieci. Jej rodzice K. i A. już nie żyli, a jedynym rodzeństwem był H. i H..

H. K. (2) zmarł 8 lutego 1994 r. w G. w Niemczech jako wdowiec, nie miał dzieci.

H. K. (1) zmarł 8 sierpnia 1974 r. w G.. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyły żona M. K. i córka – uczestniczka postępowania K. K. (1), co stwierdził Sąd Rejonowy w Gliwicach postanowieniem z 16 listopada 2007 roku, w sprawie II Ns 1559/07. M. K. zmarła 14 kwietnia 1993 roku w Niemczech, w K., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyła jej córka – uczestniczka postępowania K. K. (1), co postanowieniem z 11 października 2010 roku stwierdził Sąd Rejonowy w Gliwicach w sprawie I Ns 1128/10.

W objętej wnioskiem nieruchomości uczestniczka postępowania K. K. (1) mieszkała ze swoimi rodzicami, od 1955 roku do 1977 roku, kiedy to wyjechała do Niemiec. Przed wyjazdem do Niemiec w 1977 roku uczestniczka postępowania wraz ze swoją matką zawarły ustną umowę użyczenia przedmiotowej nieruchomości teściom uczestniczki postępowania – H. i J. K. zobowiązując się do oddania im rzeczy do używania na czas nieokreślony.

W dniu 07 lipca 1978 roku H. i J. K. oddali przedmiotową nieruchomość na podstawie ustnej umowy zamiany wnioskodawczyni – J. S. (1). Sami zaś wyprowadzili się do mieszkania położonego w G. przy ulicy (...), w którym poprzednio mieszkali państwo S.. J. K. zmarł w 2002 roku, natomiast H. K. (3) zmarła w 2013 roku.

Wnioskodawczyni od 1986 roku uiszczała podatek od nieruchomości na swoje nazwisko. Ponadto wraz z córką opiekowały się przedmiotową nieruchomością. Wykonywały wszelkie konieczne naprawy i remonty.

W momencie kiedy wnioskodawczyni obejmowała w posiadanie przedmiotową nieruchomość w domu tym, w wyodrębnionym lokalu mieszkał G. K.. Wnioskodawczyni nie żądała od niego żadnych opłat. W budynku tym G. K. mieszkał do końca 1982 roku. G. K. zmarł 20 września 1998 roku.

Po wyjeździe z Polski M. K. przyjechała do Polski w 1983 roku, była wtedy razem z A. K. (2) i K. K. (1). W czasie tego pobytu w Polsce nie była jednak w domu przy ul. (...). M. K. nie miała możliwości samodzielnego poruszania się, albowiem w tym okresie już chorowała. Co więcej M. K. nie władała za dobrze językiem polskim.

Przed Sądem Rejonowym w Gliwicach, w sprawie I Ns 73/09, toczyło się postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia części tej nieruchomości zajętej przez szkołę. Wniosek został uwzględniony.

Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom świadka C. S., co do daty opuszczenia nieruchomości przez G. K., jako sprzecznym z zeznaniami świadków E. S. oraz J. S. (2), a także sprzecznym z zapisami meldunkowymi.

Za niewiarygodne uznał również Sąd Rejonowy zeznania wnioskodawczyni w zakresie w jakim wskazywała ona na fakt bezpośredniej rozmowy z M. K.. Przeczyć temu miała okoliczność, że M. K. w Polsce była jedynie w 1983 roku, co wynikało z paszportu i wizy tam znajdującej się. W tym czasie z uwagi na stan zdrowia była pod opieką A. K. (3), który zeznał, że nie był z nią na nieruchomości, którą obecnie zajmuje wnioskodawczyni. Z zeznań świadków wynikało nadto, że M. K. nie władała za dobrze językiem polskim, dlatego też jest mało wiarygodne aby udała się do wnioskodawczyni i używając profesjonalnego nazewnictwa, zrzekła się własności swojej nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni.

Mając na względzie te ustalenia Sąd Rejonowy zaznaczył, że zbędnym było wzywianie zainteresowanych w drodze ogłoszenia, skoro z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynikało, że jedyną właścicielką spornej nieruchomości jest uczestniczka postępowania K. K. (1).

Dalej odwołał się do regulacji art. 172 k.c. i art. 336 k.c. i wywiódł, że do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu odpowiedniego okresu czasu, którego długość zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności bez potrzeby liczenia się z uprawnieniami właścicielskimi innej osoby. Oceniał też, że posiadacz nieruchomości, który nabył ją na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy notarialnej jest posiadaczem w złej wierze. Tak samo należy ocenić posiadacza, który objął w posiadanie nieruchomość bez żadnego tytułu.

Sąd Rejonowy wskazał też na związane z posiadaniem domniemania: posiadania samoistnego (art. 339 k.c.), ciągłości posiadania (art. 340 k.c.) i zgodności z prawem (art. 341 k.c.).

Zważywszy na opisane założenia Sąd Rejonowy uznał, że ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynikało, iż nieruchomość objęta wnioskiem została oddana przez właścicielkę M. K. w użytkowanie małżeństwu H. i J. K., którzy następnie przekazali tę nieruchomość w drodze ustnej umowy zamiany/podnajmu wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni miała więc świadomość, iż przedmiotowa nieruchomość nie jest jej własnością, jak również nie zainteresowała się w momencie objęcia nieruchomości w posiadanie, czy małżeństwo K. są właścicielami przedmiotowej nieruchomości. Zeznania wnioskodawczyni, w zakresie w jakim wskazywała ona na bezpośrednie spotkanie z M. K., która oświadczyła jej że zrzeka się na jej rzecz własności nieruchomości okazały się niewiarygodne.

Wobec tego Sąd Rejonowy ocenił, że posiadanie wykonywane co najmniej do 2013 roku, to jest do śmierci H. K. (3), miało charakter posiadania zależnego, to jest odpowiadającego uprawnieniom użytkownika, zastawnika, najemcy czy dzierżawcy. Wnioskodawczyni miała bowiem inne prawo, z którym łączyło się określone władztwo nad cudzą rzeczą. A skoro tak, to posiadanie zależne jako niesamoistne nie mogło doprowadzić do nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia. Co więcej, pomimo wielości pism procesowych wnioskodawczyni, w żadnym z nich nie wskazywała ona w

sposób jednoznaczny daty, od której należy liczyć moment jej samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości, natomiast Sąd Rejonowy takiej daty dopatrywał się dopiero od 2013 roku.

Nadto Sąd Rejonowy nadmienił, że z okoliczności sprawy nie wynikała w sposób jednoznaczny zmiana charakteru posiadania wnioskodawczyni z zależnego na samoistny.

Dlatego Sąd Rejonowy oddalił wniosek, a o kosztach orzekł z powołaniem na art. 520§1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożyła wnioskodawczyni zarzucając:

- naruszenie art. 233§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie za wiarygodne w całości zeznań uczestniczki postępowania i świadka A. K. (2), a tym również odnoszące się do daty i przebiegu wizyty M. K. na nieruchomości, okoliczności i rodzaju porozumienia zawartego przez wnioskodawczynię i jej męża z H. i J. K., okoliczności objęcia nieruchomości w posiadanie przez wnioskodawczynię, a także przy jednoczesnym uznaniu zeznań wnioskodawczyni w zakresie w jakim wskazywała ona na fakt rozmowy z M. K., za niewiarygodne;

- błędne ustalenie, że wnioskodawczyni objęła nieruchomość w samoistne posiadanie w 2013 roku, zaś do tej daty była posiadaczem zależnym; że wnioskodawczyni nie zmanifestowała zmiany posiadania zależnego w samoistne; że wnioskodawczyni jedynie opiekowała się nieruchomością wykonując konieczne naprawy i remonty; że M. K. nie złożyła wizyty w nieruchomości podczas swojego pobytu w Polsce w 1983 roku;

- naruszenie art. 172§1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że działania wnioskodawczyni nie spełniały kryteriów samoistnego posiadania w złej wierze przez 30 lat.

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

Uczestniczka postępowania wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Rozpoznanie sprawy w postępowaniu odwoławczym odbywało się w składzie jednoosobowym zgodnie z art. 15z¹ ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1842) w zw. z art. 6 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 1090).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. wskazać należy na utrwalone w orzecznictwie poglądy, zgodnie z którymi, dla skuteczności omawianego zarzutu niezbędne jest wykazanie - przy użyciu argumentów jurydycznych - że sąd naruszył ustanowione w art. 233§1 k.p.c. 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. Strona chcąc podważyć sędziowską ocenę dowodów nie może ograniczać się do przedstawienia własnej ich oceny, ponieważ jest to zwykłą polemiką ze stanowiskiem sądu nie mogącą odnieść skutku. Konieczne jest wskazanie w takiej sytuacji przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233§1 k.p.c., czyli np. błędów sądu w logicznym rozumowaniu, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków. Innymi słowy to ujmując okoliczność, że z tych samych dowodów wyciągnąć można wnioski odmiennie, czy też odmiennie ocenić można moc poszczególnych dowodów, sama w sobie nie może stanowić podstawy do podważenia trafności ustaleń opartych na odmiennym przekonaniu sądu I instancji, gdy przekonanie to także zgodne jest z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i prawidłowego kojarzenia faktów. 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 CKN 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).

W świetle tych założeń nie sposób było podważyć ustaleń faktycznych w zakresie poczynionym przez Sąd Rejonowy. Zebrany materiał dowodowy dawał bowiem podstawy do wyciągnięcia ustaleń wyartykułowanych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. W szczególności, co się tyczy rzekomej wizyty M. K. na nieruchomości i jej rozmowy z mężem wnioskodawczyni, to okoliczność ta nie wynikała z żadnego innego dowodu poza własnymi zeznaniami wnioskodawczyni. Podkreślenia wymaga, że pozostali domownicy – zstępni wnioskodawczyni – nie potwierdzili aby byli bezpośrednimi świadkami tej wizyty, co wynikało także z zeznań złożonych w postępowaniu odwoławczym (zeznania świadków E. S., J. S. (2) i B. S. na rozprawie w dniu 22 marca 2022 roku znacznik czasu od 01:26:50 do 01:55:33, protokół skrócony k. 598-600). Podawane przez wnioskodawczynię okoliczności tej wizyty były przy tym niestanowcze, skoro we wniosku wskazywała na uzyskanie zgody właścicieli na postępowanie z nieruchomością według własnego uznania, krótko po ich wyjeździe w 1978 roku, a w zeznaniach wskazywała na osobistą wizytę M. K. w nieruchomości kilka lat później.

W takiej sytuacji nie sposób było postawić Sądowi Rejonowemu skutecznego zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. co do braku ustalenia faktu odbycia przez M. K. osobistej rozmowy z wnioskodawczynią lub jej mężem odnośnie zasad władania nieruchomością. Co też istotne Sąd Rejonowy wskazał nadto na inne niepodważone skutecznie okoliczności przeczące twierdzeniom wnioskodawczyni, a to zły stan zdrowia M. K. w trakcie wizyty w Polsce oraz jej słabą znajomość języka polskiego.

W pozostałym zakresie podniesione w apelacji zarzuty poczynienia wadliwych ustaleń faktycznych odnosiły nie tyle do samego ustalenia poszczególnych faktów, lecz w istocie do ich oceny w świetle norm prawa materialnego.

Zatem, co do zasady Sąd Okręgowy uznał za własne ustalenia Sądu Rejonowego, co czyniło zbędnym ich ponowne przytaczanie (art. 387§2¹ pkt 1 k.p.c.).

Ustalenia te wymagały jednak niewielkiej korekty, a także uzupełnienia zważywszy na wyniki postępowania dowodowego przeprowadzonego w instancji odwoławczej.

I tak, sprecyzowania wymagało, że A. K. (1), która została wprowadzona w posiadanie nieruchomości, po śmierci jej męża K. K. (2), nie sporządziła skutecznego testamentu stanowiącego podstawę przeniesienia własności na rzecz H. K. (1) - ojca uczestniczki postępowania. Podstawę dziedziczenia po niej stanowiły przepisy ustawy (dowód: dokument z 6 lutego 1955 roku zatytułowany „Ostatnia wola”, opinia grafologiczna oraz postanowienie spadkowe k. 20, 65-69, 88 akt I Ns 1681/11 SR w Gliwicach)

Dalej uzupełniającego ustalenia wymagało, że spadek po K. K. (2), zmarłym 8 lipca 1945 roku w G., na podstawie ustawy nabyła jego żona A. K. (1), oraz dzieci A. K. (4), H. K. (2), H. K. (1) i J. (G.) K. (dowód: postanowienie k. 70 akt I Ns 313/18 SR w Gliwicach).

J. (G.) K. zmarł 5 października 1988 roku na terenie Niemiec, pozostając w związku małżeńskim z H. K. (4), która z kolei zmarła 6 listopada 2005 roku, także na terenie Niemiec. Brak jest bliższych informacji co do zstępnych tych małżonków, których prawdopodobnie pozostawili (dowód odpisy aktów zgonu k. 5-7, k. 56, zapewnienie spadkowe k. 41 akt I Ns 313/18 SR w Gliwicach, zeznania wnioskodawczyni na rozprawie odwoławczej w dniu 22 marca 2022 roku, znacznik czasu 00:56:57, protokół skrócony k. 597 akt niniejszych).

Na podstawie zeznań świadków przesłuchanych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego jak i odwoławczego uzupełniającego ustalenia wymagało nadto, że objęta wnioskiem nieruchomości była w całości ogrodzona płotem oddzielającym ją od sąsiednich nieruchomości, w tym szkoły wybudowanej także na zajętej na ten cel drugiej części gruntu, z którego wyodrębniono ostatecznie działkę pod teren szkoły i działkę, której dotyczy niniejsze postępowanie (dowód: dokumentacja geodezyjna k. 250-254 akt I Ns 73/09 SR w Gliwicach dotyczących zasiedzenia drugiej części działki).

Począwszy od lat 80-tych ubiegłego wieku, wnioskodawczyni początkowo z mężem, a po jego śmierci samodzielnie, decydowała o sposobie zagospodarowania nieruchomości. W ramach tych czynności, z własnych środków, wykonano remont dachu, podłóg, elewacji i ścian wewnątrz, łazienek, schodów zewnętrznych, wymianę wszystkich instalacji, okien, ułożono bruk na podwórku. Piece wymieniono na centralne ogrzewanie.

Małżonek wnioskodawczyni F. S. zmarł 18 października 1998 roku pozostając z nią w związku małżeńskim, w którym obowiązywał niezmiennie ustrój wspólności ustawowej. Ze związku tego pochodziło troje dzieci E. S., J. S. (2) i B. S.. Testamentu nie sporządził. Nie toczyło się postępowanie spadkowe po nim.

Wnioskodawczyni przejęła w całości sprawy związane z nieruchomością po śmierci małżonka. Za zgodą dzieci, które nie zgłaszały żadnych roszczeń do nieruchomości, samodzielnie decydowała o kierunku i zakresie prac na nieruchomości, tak w budynku jak i terenie wokół. W tym okresie wykonana została kanalizacja z szambem, a ogrzewanie zmodernizowano na elektrycznie, usunięto też szopę i zewnętrzną toaletę w miejsce których wybudowano dwa garaże, do domu dobudowano werandę i kominek zewnętrzny. W nieruchomości zamieszkiwała jednocześnie córka wnioskodawczyni E. S., która także miała swój udział finansowy w opisanych modernizacjach, jednakże uważała to za pomoc dla matki, nie podważała jej głosu decyzyjnego, nie czuła się właścicielką nieruchomości (dowód: zeznania świadków S. C. k. 169, H. G. k. 170, T. S. k. 170, E. S. k. 171, odpis aktu zgonu męża wnioskodawczyni k. 577, zeznania wnioskodawczyni oraz zeznania świadków E. S., J. S. (2) i B. S. na rozprawie odwoławczej w dniu 22 marca 2022 roku, protokół skrócony k. 595-601).

Uczestniczka postępowania K. K. (1) przez cały czas władania nieruchomością przez wnioskodawczynię i jej męża, a następnie samą wnioskodawczynię, nigdy nie wyrażała sprzeciwu odnoszącego się do prac na nieruchomości, czy też samego faktu władania nią przez wnioskodawczynię i jej męża. Oświadczeń takich nie składała także, aż do swojej śmierci w 1993 roku, jej matka M. K.. Podczas pobytu w Polsce w 1983 roku K. K. (1) z mężem A. K. (5) po wejściu na teren nieruchomości przy ul. (...) w G., zostali w sposób zdecydowany wyproszeni (czy wręcz wyrzuceni jak wprost wskazał świadek A. K. (5)) przez męża wnioskodawczyni, który wyraził oburzenie tą wizytą. M. K. nie wchodziła wówczas do nieruchomości. Czekala w zaparkowanym nieopodal samochodzie i została przez córkę i zięcia poinformowana o przebiegu wizyty. Małżonkowie K. wraz z M. K. zakończyli pobyt w Polsce w dniu 10 sierpnia 1983 roku. Podczas kolejnych wizyt w kolejnych latach, w tym po śmierci M. K., uczestniczka z mężem bezskutecznie usiłowali dostać się na nieruchomość. Ostatnia wizyta miała miejsce na przełomie 1999 i 2000 roku, kiedy to uczestniczka także nie została wpuszczona na teren nieruchomości. Ostatecznie zaprzestała wizyt, z uwagi na brak możliwości wejścia. Do 2019 roku nie podejmowała żadnych, skierowanych bezpośrednio przeciwko wnioskodawczyni, działań w celu odzyskania nieruchomości, tak w drodze wezwań pozasądowych jak i w procesie. Swoją aktywność ograniczała do uregulowania stanu prawnego nieruchomości poprzez przeprowadzenie postępowań spadkowych po właścicielach nieruchomości i ich następcach prawnych (dowód: zeznania uczestniczki postępowania K. K. (1) k. 366 oraz na rozprawie odwoławczej w dniu 22 marca 2022 roku znacznik 00:56:57, protokół skrócony k. 597-598, zeznania świadka A. (A.) K. k. 354v i k. 416v, zeznania świadka B. K. k. 357).

W dniu 21 listopada 2019 roku, uczestniczka postępowania złożyła do Sądu Rejonowego w Gliwicach, pozew przeciwko wnioskodawczyni, w którym domagała się wydania nieruchomości objętej wnioskiem. Sprawę zarejestrowano pod sygn. I C 2022/19. Postanowieniem z 11 marca 2020 roku postępowanie to zostało zawieszono do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania o zasiedzenie (dowód: pozew z kopertą k. 3-28, postanowienie k. 75 akt I C 2022/19).

Zważywszy na te dodatkowe ustalenia, Sąd Okręgowy uznał za zasadne wezwanie zainteresowanych w drodze ogłoszenia na zasadzie art. 609§2 k.p.c. Wszak z ustaleń tych wynikało, że prawo własności do nieruchomości przysługiwać może także nieznanym następcom prawnym J. (G.) K. i jego żony H..

Nikt nie odpowiedział na ogłoszenie obwieszczone w trybie art. 610 k.p.c. w zw. z art. 674 k.p.c. w poczytnym na terenie kraju piśmie oraz w budynku sądu i gminy właściwej dla miejsca położenia nieruchomości (dowody obwieszczeń k. 612, k. 624 i k. 625).

Przechodząc do oceny zasadności wniosku w świetle tych dalszych okoliczności, Sąd Okręgowy miał na względzie, że 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).

Zatem, aby ocenić czy w doszło do zasiedzenia spornej nieruchomości konieczne było rozważenie, czy osoba lub osoby inne niż właściciel objęły ją w posiadanie samoistne oraz że posiadały w taki sposób przez lat trzydzieści. Oczywistym bowiem było, że z uwagi na znany zainteresowanym stan prawny nieruchomości, objęcie jej w posiadanie nie mogło nastąpić w dobrej wierze.

Generalnie trafnymi były wnioski Sądu Rejonowego, co do tego, że w chwili objęcia nieruchomości w 1978 roku wnioskodawczyni uzyskała posiadanie zależne. Posiadanie takie było także wówczas udziałem jej małżonka. Okoliczność tą wnioskodawczyni przyznała zresztą wprost we wniosku, gdzie wskazała, że wraz z mężem podjęła się opieki nad domem w zamian za możliwość zamieszkania w nim do czasu powrotu właścicieli z Niemiec. Po objęciu nieruchomości wnioskodawczyni z mężem władali gruntem i budynkiem jak użytkownik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z który wiąże się określone uprawnienie do władania rzeczą (art. 336 in fine k.c.).

Niemniej jednak wskazać trzeba, że w prawie polskim nie obowiązuje zasada, że nikt nie może zmienić sobie samowolnie rodzaju lub tytułu posiadania. W związku z tym posiadacz zależny może przekształcić swoje posiadanie zależne w samoistne i odwrotnie, ale skuteczność - z punktu widzenia zasiedzenia - takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jednoznacznie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 1 czerwca 2017 roku, I CSK 587/16, LEX 2329039).

W tym aspekcie, gdy zważy się na przebieg wizyt uczestniczki postępowania na nieruchomości, a w szczególności wizyty jej i jej matki, która miała miejsce w lecie 1983 roku, uznać należało, że w tej właśnie dacie nastąpiła owa manifestacja przekształcenia posiadania z zależnego na samoistne. Wszak wówczas uczestniczka, będąca współwłaścicielką nieruchomości, nie została dopuszczona na teren posesji, czy wręcz z niej wyrzucona przez męża wnioskodawczyni. Było to nic innego jak wyraz woli władania nieruchomością we własnym imieniu jak właściciel, z wyłączeniem innych osób. Wola ta była podtrzymywana także w późniejszym okresie, skoro podczas kolejnych wizyt uczestniczka także nie była w stanie dostać się na nieruchomość, aż do przełomu 1999 i 2000 roku, kiedy również nie została wpuszczona i po której zaprzestała dalszych odwiedzin. Co więcej, o zachowaniu męża wnioskodawczyni podczas wizyty w 1983 roku uczestniczka poinformowała swoją matkę M. K.. Obie współwłaścicielki nie podjęły jednak żadnych działań celem wyjaśnienia tej sytuacji, w tym wyartykułowania i podkreślenia swoich praw do nieruchomości w jakikolwiek sposób. Nie sprzeciwiały się jednocześnie czynnościom podejmowanym na nieruchomości początkowo przez wnioskodawczynię i jej męża, a następnie przez samą wnioskodawczynię. Nie miały też żadnego wpływu na sposób prowadzenia gospodarki na nieruchomości i w żadnym zakresie nie dysponowały nieruchomością. Pozew o wydanie nieruchomości został złożony dopiero w listopadzie 2019 roku, a więc po ponad 36 latach od próby wejścia na posesję w lecie 1983 roku.

Jest to o tyle istotne, 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. Do zachowań właścicielskich należy natomiast możliwość dysponowania rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2013 roku, I CSK 137/13, Lex nr 1444326).

W rozpoznawanej sprawie domniemanie z art. 339 k.c., które uaktualniło się po manifestacji zmiany posiadania w sierpniu 1983 roku, nie zostało obalone przez uczestniczkę postępowania przeciwko której biegło zasiedzenie. Także pozostali potencjalni współwłaściciele (zstępni J. (G.) K. i jego żony), nie zgłaszali nawet pozasądowych roszczeń do nieruchomości.

Formalni właściciele w okresie 30 lat liczonych od 1983 roku nie uczynili nic aby wydobyc nieruchomości od wnioskodawczyni, a prowadzenie w tym czasie postępowań spadkowych zmierzających do uregulowania stanu prawnego, nie miało żadnego znaczenia dla przerwy biegu przedawnienia. Trzeba bowiem wskazać, że przerwę zasiedzenia, powoduje tylko takie działanie właściciela, które bezpośrednio zmierza do przerwania posiadania posiadacza - to znaczy jest akcją zaczepną wymierzoną przeciwko posiadaczowi i zmierza do pozbawienia go posiadania. Musi to być zatem powództwo lub wniosek skierowany przeciwko posiadaczowi, na rzecz którego biegnie zasiedzenie, zmierzający bezpośrednio do pozbawienia go posiadania rzeczy i odzyskania przez właściciela władztwa nad nią (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 stycznia 2002 roku, V CKN 587/00, Lex 54334 i powołane w uzasadnieniu dalsze orzecznictwo).

Tymczasem uczestniczka nie wszczęła chociażby postępowania pojednawczego w trybie art. 184 -186 k.p.c., celem uchronienia się, zgodnie z art. 123§1 k.c. i 124 k.c. w zw. z art. 175 k.c. przed skutkami biegnącego przeciwko niej zasiedzenia. O braku posiadania samoistnego przez właścicieli nieruchomości i zaniechaniach w zakresie działań zmierzających do jego odzyskania lub przerwania takiego posiadania przysługującego innym osobom, świadczył też pośrednio fakt prawomocnego zasiedzenia z dniem 26 lutego 2022 roku na rzecz Gminy G. drugiej części nieruchomości, to jest fragmentu zajętego na potrzeby wzniesienia pobliskiej szkoły (postanowienie o zasiedzeniu k. 266 akt I Ns 73/09).

Za posiadaniem samoistnym wnioskodawczyni i jej męża, a następnie samej wnioskodawczyni przemawiały natomiast (wzmacniając zarazem domniemanie z art. 339 k.c.) takie czynności, jak: ponoszenie znacznych nakładów (opisanych szczegółowo w tamach ustaleń faktycznych), stałe remonty i przebudowy oraz bieżące utrzymywanie nieruchomości budynkowej, decydowanie o sposobie zagospodarowania całego gruntu - terenu wokół budynku, faktyczne ponoszenie ciężarów publicznoprawnych związanych z posiadaniem nieruchomości. Czynności w tym zakresie, odnoszące się do nieruchomości objętej wnioskiem, podejmowane były samodzielnie przez wnioskodawczynię i jej męża, a następnie przez samą wnioskodawczynię. Formalni właściciele nie mieli na te czynności żadnego wpływu i nie były one z nimi w jakimkolwiek zakresie konsultowane. Co więcej, powiedzieć można, że wykonywane były wbrew ich woli, skoro uczestniczka postępowania w swoim osobistym piśmie procesowym z 24 lipca 2018 roku (k. 396 akt) podkreślała, że „wnioskodawczyni nie zasięgnęła nigdy zgody właścicieli na przeprowadzenie jakichkolwiek zmian lub remontów”. Szczególnie istotne jest, że wola władania nieruchomością z wyłączeniem innych osób, w tych formalnych właścicieli, była eksponowana na zewnątrz skoro wnioskodawczyni konsekwentnie odmawiała uczestniczce dostępu na teren posesji, zaś uczestniczka do tego sprzeciwu się stosowała, a ostatecznie, począwszy od przełomu 1999 i 2000 roku zaniechała dalszych wizyt z uwagi na brak możliwości wejścia (zeznania świadka A. K. (2) k. 354v).

Najpóźniejszą datą pewną, od której należało liczyć bieg terminu zasiedzenia był dzień wyjazdu z Polski uczestniczki i jej matki M. K., po wizycie w kraju w lecie 1983 roku, kiedy to podjęta była nieskuteczna próba rozmowy właścicielki z wnioskodawczynią i jej mężem oraz wyproszenie (wyrzucenie) jej z nieruchomości. Jak wynikało z adnotacji w paszporcie M. K., wyjazd nastąpił w dniu 10 sierpnia 1983 roku. Data ta była przy tym zbliżona do ustalonego przez Sąd Rejonowy i ostatecznie niekwestionowanego okresu, w którym z nieruchomości wyprowadził się sublokator G. K. (koniec 1982 roku).

Okoliczności sprawy wskazywały, że co najmniej począwszy od 10 sierpnia 1983 roku wnioskodawczyni i jej mąż, pozostający w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, wspólnie i z wyłączeniem innych osób samoistnie posiadali nieruchomość objętą wnioskiem. Po śmierci męża wnioskodawczyni samodzielnie kontynuowała posiadanie, a zatem

na zasadzie art. 176 k.c. mogła doliczyć do własnego posiadania wcześniejsze posiadanie męża. W tym aspekcie Sąd Okręgowy miał na względzie wypowiedziane w orzecznictwie poglądy wyjaśniające, że uprawnienie do doliczenia posiadania poprzednika przysługuje nie tylko na skutek dziedziczenia (art. 176§2 k.c.), ale także jeżeli dochodzi do następstwa w posiadaniu w wyniku przewidzianego w art. 176§1 k.c. przeniesienia posiadania przez poprzednika na następcę w jeden ze sposobów określonych w art. 348-351 k.c. Zdarzenia te mogą nastąpić w powiązaniu. Spadkobierca kontynuuje posiadanie spadkodawcy z chwilą otwarcia spadku. Gdy jest kilku spadkobierców, przejęcie władanie nieruchomości przez niektórych z nich samowolnie, w sposób pozbawiający pozostałych jej posiadania jest bezprawne i art. 176 k.c. nie ma w takim wypadku zastosowania. Dla spadkobiercy samowolnie obejmującego udziały, których posiadanie odziedziczyli inni spadkobiercy, okres posiadania samoistnego ich udziałów liczy się od chwili objęcia tych udziałów w posiadanie i wyzucia z posiadania reszty spadkobierców. Jednak w wypadku, kiedy jeden ze spadkobierców staje się wyłącznym posiadaczem za zgodą pozostałych spadkobierców, którzy - choćby w sposób dorozumiany - przekazują mu odziedziczone posiadanie - dochodzi do następczego przeniesienia posiadania między spadkobiercami, ze skutkami przewidzianymi w art. 176§1 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2020 r. IV CSK 55/19, Lex 3070746).

Okoliczności rozpoznawanej sprawy uzasadniały uznanie uprawnienia wnioskodawczyni do doliczenia na jej wyłączną rzecz czasu wcześniejszego posiadania wspólnie ze zmarłym 18 października 1998 roku mężem F. S.. Uzupełniające postępowanie dowodowe przeprowadzone w instancji odwoławczej wykazało bowiem, że pozostali spadkobiercy – zstępni małżonków – E. S., J. S. (2) i B. S., przekazali swoje odziedziczone posiadanie wnioskodawczyni. Wynikało to wprost z ich zeznań wskazujących, że sprawy domu w całości przejęła matka, a oni się temu nie sprzeciwiali i uważali matkę za osobę decydującą o sprawach nieruchomości. W szczególności świadek E. S. (co do której wnioskodawczyni wskazywała na istotny głos doradczy w sprawach domu oraz współfinansowanie prac), także zeznała, że swoje prawa do nieruchomości wywodzi od matki, a ewentualne zasiedzenie powinno w całości nastąpić na rzecz wnioskodawczyni (protokół rozprawy odwoławczej z 22 marca 2022 roku znaczniki czasu 01:26:50, 01:40:15, 01:49:00).

Konkludując, co najmniej od 10 sierpnia 1983 roku formalni właściciele nie władali zabudowaną nieruchomością obejmującą działkę geodezyjną (...), położoną w G. – S., przy ulicy (...), dla której nie była prowadzona księga wieczysta. Samoistnymi posiadaczami tej nieruchomości byli wnioskodawczyni J. S. (1) i jej mąż F. S.. Wnioskodawczyni po jego śmierci objęła w całości posiadanie nieruchomości za zgodą pozostałych spadkobierców. 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). W tym okresie nie nastąpiła przerwa biegu terminu zasiedzenia albowiem przeciwko posiadaczowi, na rzecz którego zasiedzenie biegło, nie podjęto działań bezpośrednio zmierzających do pozbawienia posiadania i odzyskania przez właściciela władztwa nad nią, chociażby w drodze skierowania do sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej o wydanie nieruchomości.

Niewątpliwe objęcie nieruchomości w posiadanie w złej wierze sprawiało, że czas potrzebny na stwierdzenia zasiedzenia wynosił 30 lat, a zatem upłynął z dniem 10 sierpnia 2013 roku. Wobec tego zasiedzenie tejże nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni nastąpiło z dniem 11 sierpnia 2013 roku (art. 172§2 k.c. w zw. z art. 112 k.c. i z art. 175 k.c.).

Z tych też względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie i stwierdził zasiedzenie.

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 zd 1 k.p.c. i obciążenie kosztami postępowania, tego uczestnika, którego wnioski zostały oddalone. Niemniej jednak, skoro wnioskodawczyni reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, do chwili zamknięcia rozprawy w pierwszej instancji, nie złożyła wniosku w trybie art. 108§1 k.p.c., jej uprawnienie do żądania tych wygasło kosztów wygasło zgodnie z art. 109§1 k.p.c. W konsekwencji jedynym możliwym rozstrzygnięciem było oddalenie wniosku przegrywającej uczestniczki o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego.

O kosztach postępowania odwoławczego między wnioskodawczynią i uczestniczką Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 520§3 k.p.c. zważywszy na sprzeczność interesów. W zakresie tych kosztów wnioskodawczyni zgłosiła w apelacji skuteczny wniosek o ich zasądzenie. Obejmowały one uiszczoną opłatę od apelacji (2.000 zł) powiększoną o wynagrodzenie pełnomocnika (250 zł) ustalone w stawce minimalnej stosownie do niezakwestionowanej wartości przedmiotu postępowania (2.000 zł), na podstawie §5 w zw. z §2 pkt 3 i w zw. z §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

Z kolei o nieuiszczonych kosztach sądowych w postępowaniu odwoławczym, obejmujących wydatki na ogłoszenie prasowe wzywające zainteresowanych (1.066 zł), Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 83 ust 2 w zw. z art. 113 ust 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1125) w zw. z art. 520§3 k.p.c. Koszty te należało pobrać na rzecz Skarbu Państwa od uczestniczki postępowania, której obrona okazała się nieskuteczna.

SSO Marcin Rak