

Sygn. akt III Ca 302/22

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lutego 2023 r.

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

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Katarzyna Banko

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2023 r.

na rozprawie sprawy

z wniosku B. K., D. K. i A. K. (1) jako następców prawnych H. K.

z udziałem Gminy Miejskiej Z.

o stwierdzenie nabycia prawa własności przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 18 września 2020 r., sygn. akt VIII Ns 340/19

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **oddalić wnioski uczestniczki postępowania o zasądzenie od wnioskodawców kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie odwoławcze.**

SSO Katarzyna Banko

Sygn. akt III Ca 302/22

UZASADNIENIE

Wnioskodawca H. K. domagał się stwierdzenia nabycia przez niego w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 996 m² stanowiącej działkę nr (...), położonej w Z. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Zabrze prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Jako uczestniczkę postępowania wskazał Gminę Miejską Z.. W uzasadnieniu wniosku wskazał, że bezumownie posiada przedmiotową nieruchomość od 1976r., a wcześniej posiadali ją jego krewni ciocia C. i jej syn. W 1978r. cała działka została przez wnioskodawcę ogrodzona płotem murowanym, a następnie w 1992r. postawił od ulicy płot blaszany. W pierwszym okresie posiadania przedmiotowej działki wnioskodawca trzymał na niej konie. W latach 90-tych wnioskodawca postawił na posesji pomieszczenie gospodarcze – kurnik, który pozostaje w jego użytkowaniu do dnia dzisiejszego i zajął się hodowlą kur. Na działce wnioskodawca posadził garaż, który nieustannie wykorzystuje. Ponadto wnioskodawca nieprzerwanie od 1976r. czyni nakłady na nieruchomość i ponosi ciężary związane z jej użytkowaniem regulując wszelkie należności publicznoprawne.

Uczestniczka postępowania Gmina Miejska Z. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa prawnego według norm

przepisanych. Uczestniczka postępowania wskazała, że działka nr (...) powstała z działki nr (...) i stanowi własność Gminy Miejskiej Z. od 1998r., wcześniej będąc własnością Skarbu Państwa. Uczestniczka postępowania wskazała, że żądanie wniosku opiera się wyłącznie na twierdzeniach wnioskodawcy nie popartych żadnym dokumentem. W szczególności wnioskodawca nie wykazał żadnym dokumentem, że czynił nakłady na nieruchomości i ponosił ciężary związane z nieruchomością. Również początek biegu zasiedzenia wynika jedynie z twierdzeń wnioskodawcy nie popartych żadnym dokumentem. Ponadto uczestniczka postępowania ustaliła, że wnioskodawca nie uiszczał podatku od nieruchomości. Skarb Państwa, a następnie Gmina wykonywali uprawnienia właścicielskie w stosunku do nieruchomości, stanowiącej wówczas działkę nr (...). Gmina dokonała regulacji stanu prawnego poprzez złożenie do Wojewody (...) wniosku o komunalizację i nabyła prawo własności nieruchomości na podstawie decyzji Wojewody z dnia 1 października 1998r.

Sąd Rejonowy w Zabrzu postanowieniem z dnia 18 września 2020r., sygn. akt VIII Ns 340/19 oddalił wniosek i stwierdził, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Właścicielem działki gruntu nr (...) położonej w Z. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zabrzu jest Gmina Miejska Z.. H. K. od 2010r. dokonywał wpłat z tytułu podatku od nieruchomości za nieruchomość położoną w Z. przy ul. (...), a za nieruchomość przy ul. (...) od października 2016r. Dokonywał również od 2010r. wpłat z tytułu podatku rolnego za nieruchomości o powierzchni powyżej 1 ha za nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...). W dniu 30 września 2016r. pomiędzy Miastem Z. jako wdzierżawiającym a H. K. jako dzierżawcą zawarta została umowa dzierżawy gruntu o łącznej powierzchni 966,00 m² stanowiącej część działki (...) wpisanej do księgi wieczystej nr (...), położonej w Z. przy ul. (...). Umowa została zawarta na okres od 1 października 2016r. do 30 września 2019r. Miesięczny czynsz dzierżawny wynosił 113,58 zł. Działka położona przy ul. (...) w Z. nie jest zamieszkana. Jest ogrodzona. Ogrodzenie działki z tyłu i z boku jest betonowe, a z przodu od ulicy jest ogrodzenie z blachy i brama z blachy. Około trzydziestu lat temu H. K. na działce postawił jedną albo dwie komórki. W jednej z tych komórek są trzymane kury. Na działkę przychodzi również Z. P., która mieszka przy ul. (...). Ona dogląda tej działki, czasem przynosi coś dla kur. H. K. na działce przy ul. (...) stawiał samochody. Na tej działce są hodowane kury. Jest również trzymany pies, który ma kojec i budę. W ogrodzeniu działki jest brama, a klucz do bramy mają państwo P., którzy chodzą na tą działkę karmić kury i psa. Na działce znajduje się garaż postawiony przez wnioskodawcę kilkanaście lat temu. Ok. 5 – 7 lat temu wybieg dla kur został ogrodzony przez wnioskodawcę. Wnioskodawca dba o teren przed wejściem na działkę. Chodnik przed działką jest ośnieżany przez wnioskodawcę, przez sąsiada, który ma na imię A., a czasami przez M. Ś.. H. K. ma dom przy ul. (...). Działka objęta wnioskiem o zasiedzenie znajduje się przy tym domu. Kiedyś mieszkała tam starsza kobieta z synem. Ona zmarła, a syn wyjechał do Niemiec. Mieszkali w małym domu, który rozpadł się ze starości. Wnioskodawca ogrodził tą działkę razem ze swoją działką i zaczął hodować na działce kury. Dla kur na działce został wybudowany kurnik. Na działce został również wybudowany garaż. W tym garażu wnioskodawca trzyma karmę dla kur. Brama, która znajduje się w ogrodzeniu działki od ulicy jest wspólna dla działek nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek H. K. o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. w drodze zasiedzenia nie zasługiwał na uwzględnienie. Przesłankami nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie są posiadanie samoistne nieruchomości oraz upływ czasu wskazanego w art.172 k.c. Sąd I instancji uznał, że wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nie mógł zostać uwzględniony, albowiem wnioskodawca nie wykazał, że zostały spełnione przesłanki nabycia prawa własności przez zasiedzenie. W pierwszej kolejności wskazał Sąd, iż wnioskodawca nie zaoferował żadnego dowodu z dokumentu na okoliczność tego, że posiadał przedmiotową działkę od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku oraz, że ponosił związane z nią ciężary i władał nią jak właściciel. Wnioskodawca do wniosku dołączył jedynie wydruk z księgi wieczystej, który nie ma mocy dowodowej, ale z którego wynika, że właścicielką nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie jest Gmina Miejska Z., z którą wnioskodawca jako dzierżawca we wrześniu 2016r. zawarł umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości (drugi dokument dołączony do wniosku). Wnioskodawca na poparcie swoich twierdzeń zaoferował

dowód z przesłuchania świadków oraz z przesłuchania wnioskodawcy, jednakże zeznania przesłuchanych osób nie były spójne i nie potwierdziły wszystkich okoliczności podnoszonych przez wnioskodawcę w uzasadnieniu wniosku o zasiedzenie. Rozbieżności między treścią uzasadnienia wniosku o zasiedzenie, zeznaniami świadków i zeznaniami wnioskodawcy dotyczyły m.in. danych osób, które kiedyś mieszkały na przedmiotowej działce, ich losów oraz tego, co stało się z domem, w którym mieszkali. Z uzasadnienia wniosku wynika, że osobami tymi byli krewni wnioskodawcy, ciocia C. i jej syn. Z zeznań świadka I. P. wynika, że osoba ta nazywała się M. M., która wraz z synem G. wyjechała ponad 47 lat temu. Z zeznań świadka H. G. wynika, że osoba ta nazywała się M. C. i wraz z synem wyjechała do Niemiec, a ich dom został wyburzony. Według zeznań wnioskodawcy na działce mieszkała starsza kobieta, która zmarła, a jej syn wyjechał do Niemiec. Domek z kamienia, w którym mieszkała rozpadł się ze starości. Przy takich rozbieżnościach Sąd I instancji stwierdził, że nie ma możliwości ustalenia okoliczności i daty (nawet przybliżonej) objęcia przez wnioskodawcę przedmiotowej działki w posiadanie. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, że w pierwszym okresie posiadania przedmiotowej działki trzymał na niej konie. Okoliczności tej zaprzeczył zawnioskowany przez wnioskodawcę świadek, a to I. P., która na rozprawie w dniu 12 lutego 2020r. zeznała: „Na działce przy ul. (...) nigdy nie były trzymane konie.” Okoliczności tej nie potwierdzili również inni przesłuchiwani w sprawie świadkowie ani sam wnioskodawca. W uzasadnieniu wniosku wskazano, że w latach 90-tych wnioskodawca postawił na posesji pomieszczenie gospodarcze – kurnik i zajął się hodowlą kur. Jednakże przesłuchiwany na rozprawie w dniu 24 lipca 2020r. wnioskodawca zeznał, że kurnik został wybudowany w latach 70-tych. Wnioskodawca w uzasadnieniu wniosku podał, że na działce posadowił garaż, który nieustannie wykorzystuje. Nie podał jednak, kiedy garaż ten został posadowiony. Świadek I. P. na rozprawie w dniu 12 lutego 2020r. zeznała: „Na tej działce stoi komórka, jedna albo dwie”. (...) Te komórki (...) to postawiono ok.30 lat temu.” Świadek ten nie wspomniał jednak o garażu. Wspomniał natomiast, że „Były stawiane samochody, ale to było dawno, bo od dawna tam nie było samochodu.” „Nie jestem w stanie wskazać, jak długo te samochody były tam stawiane”. (k.55v) Natomiast świadek H. G. na tej samej rozprawie zeznał: „Wydaje mi się, że jeszcze w 2017r. stały na tej działce samochody ciężarowe” (k.56). Natomiast sam wnioskodawca na rozprawie w dniu 24 lipca 2020r. zeznał: „Ja samochody zawsze parkowałem na ul. (...), to jest działka sąsiadująca. T.. na ul. (...) parkowałem samochody ciężarowe, a na ulicy (...) parkowałem samochody osobowe” (k.90). Wobec sprzeczności w zeznaniach samego wnioskodawcy w tym zakresie oraz w zeznaniach wnioskodawcy i zawnioskowanych przez niego świadków przy braku jakiegokolwiek dokumentu na tę okoliczność Sąd I instancji stwierdził, że nie mógł ustalić stanu faktycznego w zakresie parkowania pojazdów przez wnioskodawcę na przedmiotowej działce. Świadek H. G. zeznał natomiast, że kiedyś na tej działce stał osinobus, gdzie przebierali się pracownicy. Tej okoliczności nie potwierdzili inni świadkowie ani sam wnioskodawca. Na rozprawie w dniu 24 lipca 2020r. wnioskodawca zeznał: „Ja ok.10 lat temu hodowałem na przedmiotowej działce warzywa np. ogórki, ja je miałem przez 20 lat.” Zawnioskowany przez wnioskodawcę świadek I. P. zeznała: „Na te działce nic nie rośnie, nic nie jest uprawiane, żadne rośliny.” Żaden inny świadek nie potwierdził okoliczności, że wnioskodawca hodował na przedmiotowej działce warzywa, a sam wnioskodawca nie był w stanie sprecyzować kiedy (jak długo) te warzywa miał hodować. W związku z tym również w tym zakresie Sąd nie mógł ustalić stanu faktycznego. Sąd nie mógł również ustalić stanu faktycznego w zakresie tego, kto posiada klucz do bramy, znajdującej się w ogrodzeniu przedmiotowej działki. Wnioskodawca na rozprawie w dniu 16 września 2020r. zeznał: „(...) klucz do bramy mam tylko ja.” Natomiast świadek H. G. na rozprawie w dniu 12 lutego 2020r. zeznał: „Wiem, że klucz do tej bramy mają państwo P. (...) Wiem, że państwo P. chodzą na ta działkę karmić kury i psa. (...) Nie wiem czy poza państwem P. i wnioskodawcą ktoś chodził na tą działkę” (k.56). Również świadek I. P. zeznała „Przy ul. (...) mieszka pani Z. P. i ona przychodzi na tą działkę, która jest przedmiotem postępowania, ona też dogląda tej działki.” Okoliczność ta ma istotne znaczenie dla ustalenia, kto rzeczywiście miał dostęp do przedmiotowej działki i kto ją posiadał. Zeznania świadków H. G. i I. P. przeczą twierdzeniom wnioskodawcy, że był jedynym posiadaczem przedmiotowej działki. Z zeznań zawnioskowanych przez wnioskodawcę świadków wynika, że klucz do bramy miała również Z. P., która również przychodziła na przedmiotową działkę, a wnioskodawca nie wykazał, że robiła to wyłącznie na prośbę lub za zgodą wnioskodawcy. Również zamontowanie samej bramy w ogrodzeniu czy dbanie o teren przed posesją nie może być argumentem za uwzględnieniem wniosku, albowiem jak zeznał sam wnioskodawca brama, którą zamontował, jest wspólna dla działek przy ulicy (...), a wnioskodawca jest właścicielem działki przy ulicy (...). To, że wnioskodawca jest właścicielem działki przy ul. (...) powoduje, że ma on obowiązek dbania o teren przed wejściem na działkę np. obowiązek odśnieżania. Jednak te czynności wykonuje nie tylko wnioskodawca, ale również M. Ś. czy inny sąsiad, co wynika z zeznań świadka

M. Ś. złożonych na rozprawie w dniu 24 lipca 2020r. (k.89v). Wnioskodawca zeznał również, że na przedmiotowej działce hodował kaczki, która to okoliczność nie znalazła potwierdzenia w zeznaniach żadnego ze świadków i pozostaje jedynie twierdzeniem wnioskodawcy. Również jedynie twierdzeniem wnioskodawcy pozostała okoliczność wskazana w uzasadnieniu wniosku o zasiedzenie, że wnioskodawca nieprzerwanie od 1976r. ponosi ciężary związane z użytkowaniem działki regulując wszelkie należności publicznoprawne. Uczestniczka postępowania skutecznie to twierdzenie wnioskodawcy podważyła wykazując, że podatek od przedmiotowej nieruchomości wnioskodawca płaci od października 2016r. (a więc długo po dacie, z którą domaga się stwierdzenia zasiedzenia). Okoliczność uiszczania podatków od nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie nie jest warunkiem sine qua non uwzględnienia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, ale jest bardzo istotną okolicznością pozwalającą Sądowi ustalić, czy wnioskujący o stwierdzenie zasiedzenia rzeczywiście czuł się właścicielem przedmiotowej nieruchomości nie tylko korzystając z niej, ale czując się odpowiedzialnym za ponoszenie ciężarów publicznoprawnych z nią związanych. O tym, że wnioskodawca nie czuł się właścicielem przedmiotowej działki świadczy nie tylko to, że do października 2016r. nie ponosił ciężarów publicznoprawnych z nią związanych, ale również to, że w dniu 30 września 2016r. zawarł z Gminą Miejską Z. jako wydzierżawiającym umowę dzierżawy przedmiotowej działki. Na podstawie zawartej umowy wnioskodawca zobowiązał się do uiszczania czynszu dzierżawnego na rzecz uczestniczki niniejszego postępowania w wysokości 113,58 zł miesięcznie. Z zeznań wnioskodawcy złożonych na rozprawie w dniu 16 września 2020r. wynika, że wnioskodawca wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z zawartej umowy dzierżawy. Trudno więc uznać, że wnioskodawca czuł i czuje się właścicielem przedmiotowej działki zwłaszcza, że na rozprawie w dniu 16 września 2020r. zeznał: „Ja wystąpiłem z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia bo w zeszłym roku przyszły znowu osoby z gminy i powiedziały, że muszę posprzątać grunt, bo on będzie sprzedawany”. Z tych słów wynika, że wnioskodawca nie wystąpił z wnioskiem o zasiedzenie, bo czuje się właścicielem przedmiotowej działki, ale dlatego, że chce nadal z niej korzystać. Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności Sąd I instancji uznał, że wnioskodawca w niniejszej sprawie nie wykazał, aby był on (i wyłącznie on) samoistnym posiadaczem nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie przez okres trzydziestu lat. Wnioskodawca na tę okoliczność nie przedstawił żadnego dowodu z dokumentu, a między uzasadnieniem wniosku o zasiedzenie, zeznaniami świadków i zeznaniami wnioskodawcy Sąd dopatrywał się wielu sprzeczności, które nie pozwoliły na dokładne ustalenie stanu faktycznego w niniejszej sprawie. Stan faktyczny wyłaniający się z zeznań przesłuchanych w sprawie osób przemawia za przyjęciem, że wnioskodawca korzystał z fragmentu przedmiotowej działki w celu hodowania kur, jednakże Sąd nie miał możliwości ustalenia daty początkowej rozpoczęcia hodowli kur przez wnioskodawcę. Podkreślić należy, że działka objęta wnioskiem o zasiedzenie ma powierzchnię prawie 1 hektara. Wnioskodawca hodował kury na niewielkim fragmencie tej działki, pozostała część nie była wykorzystywana (wnioskodawca nie wykazał, w jaki sposób miałyby być wykorzystana). Podkreślić należy również, że działka od 1998r. należy do Gminy Miejskiej Z.. Nie ma przy tym znaczenia, że pracownicy Gminy Miejskiej Z. wcześniej nie przychodzili na tą działkę, albowiem korzystanie czy interesowanie się działką jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem właściciela.

Wskazał Sąd I instancji również, że uwzględnienie wniosku o zasiedzenie złożonego w niniejszej sprawie prowadziłyby do utraty hektarowej działki przez Gminę (a więc jej mieszkańców) na rzecz wnioskodawcy, który nie ponosił ciężarów publicznoprawnych związanych z tą nieruchomością. Ponieważ w sprawie zachodziły poważne wątpliwości co do charakteru posiadania przez wnioskodawcę przedmiotowej działki, czasookresu tego posiadania i co do tego, czy H. K. faktycznie czuł się właścicielem przedmiotowej działki Sąd I instancji oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzu z dnia 18 września 2020r., sygn. akt VIII Ns 340/19 wniósł wnioskodawca zaskarżając powyższe postanowienie w całości.

Na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. powyższemu postanowieniu zarzucono:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na rozstrzygnięcie, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, co doprowadziło do błędnego uznania, że wnioskodawca nie wykazał, że spełnione zostały przesłanki

nabycia prawa własności przez zasiedzenie, podczas gdy od co najmniej 1974r. wnioskodawca władał przedmiotową nieruchomością jak właściciel przez okres 30 lat w sposób niezakłócony i nieprzerwany;

b) naruszenie przepisu art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące przekroczeniem granicy swobodnej oceny dowodów, brakiem wszechstronnego rozważenia i oceny całego materiału dowodowego, w szczególności w następującym zakresie:

- początkowej daty objęcia nieruchomości w posiadanie (Sąd I instancji całkowicie pominął zeznania świadków w tym zakresie),

- sposobu korzystania przez wnioskodawcę z nieruchomości w sposób niezakłócony i nieprzerwany przez ponad 30 lat,

- powodów dla których wnioskodawca podpisał umowę z uczestnikiem w 2016r. (Sąd I instancji przytoczył jedynie fragment wypowiedzi wnioskodawcy, pominął jego wiek oraz fakt jego zaufania jako obywatela do działania organów państwowych, zwłaszcza w kontekście braku negocjowania przez uczestnika dotychczasowego władztwa wnioskodawcy nad nieruchomością),

- faktu, że przez sąsiadów od ponad 40 lat jest uważany za właściciela przedmiotowej nieruchomości;

c) naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia skarżonego postanowienia w sposób lakoniczny i pobieżny co do ważkich elementów bezpośrednio rzutujących na wydane rozstrzygnięcie, w szczególności dotyczących daty początkowej objęcia nieruchomości przez wnioskodawcę oraz faktu jego niezakłóconego i nieprzerwanego władztwa nad rzeczą przez ponad 40 lat;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 336 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że o posiadaniu samoistnym nieruchomości świadczy sposób zagospodarowania nieruchomości, a nie wykonywania władztwa nad tą nieruchomością oraz wola posiadania jak właściciel,

b) art. 339 k.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez ich niezastosowanie skutkujące obarczeniem wnioskodawcy obowiązkiem dowodzenia samoistnego charakteru posiadania, podczas gdy to uczestnik postępowania powinien dowodzić, że wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym,

c) art. 6 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż wnioskodawca nie wykazał spełnienia przesłanek nabycia prawa własności przez zasiedzenie,

d) art. 172 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy wnioskodawca jest posiadaczem samoistnym nieruchomości nieprzerwanie od ponad 30 lat,

3. błąd w ustaleniach faktycznych mających wpływ na treść orzeczenia, a polegający na:

a) zaniechaniu ustalenia daty początkowej rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia działki, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że wnioskodawca objął nieruchomość w posiadanie najpóźniej w 1974r.,

b) nieprawidłowym przyjęciu, iż wnioskodawca nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność posiadania całości przedmiotu zasiedzenia, podczas gdy analiza zebranego materiału dowodowego potwierdza zarówno rzeczywistą władzę nad całą nieruchomością jak i wolę tego władania;

c) błędnym ustaleniu, że wnioskodawca nie miał woli posiadania nieruchomości albowiem nie opłacał należności publicznoprawnych, podczas gdy wnioskodawca zawsze uiszczał wszelkie ciężary podatkowe na wezwanie stosownego organu oraz samo nieuiszczanie podatków nie może stanowić jedyne dowodu negującego ponad 30 – letnie niezakłócone i nieprzerwane władztwo wnioskodawcy nad przedmiotową nieruchomością.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie nabycia przez wnioskodawcę H. K. w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr (...) wpisaną do księgi wieczystej nr (...), położonej w Z. przy ul. (...) o powierzchni 996,00 m².

Uczestniczka postępowania wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

Wnioskodawca H. K. zmarł 25 października 2021r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach, postanowieniem z dnia 1 grudnia 2021r., sygn. akt III Ca 1413/20 zawiesił postępowanie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c.

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia sporządzonym w dniu 9 listopada 2021r. przez notariusza A. K. (2) w Kancelarii Notarialnej w Z. (Rep. A nr 3374/2021) spadek po H. K., synu E. i H., zmarłym w dniu 25 października 2021r., którego ostatnim miejsce zwykłego pobytu było Z. z mocy ustawy nabyli:

1. jego żona B. K.,
2. jego syn D. K.,
3. jego syn A. K. (1)

po 1/3 części każdy z nich.

Sąd Okręgowy w Gliwicach, postanowieniem z dnia 31 marca 2022r. na podstawie art. 180 § 1 pkt 1 k.p.c., w związku z art. 13 § 2 k.p.c. podjął zawieszone postępowanie z udziałem B. K., D. K., A. K. (1) będących spadkobiercami zmarłego wnioskodawcy H. K..

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie, wyjaśnił okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy oraz dokonał na jego podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Rejonowy przeprowadził dowód m. in. z dokumentów zawartych w aktach księgi wieczystej nr (...) i w tym zakresie Sąd Okręgowy dodatkowo wskazuje, że z karty inwentaryzacyjnej nieruchomości (k. 8) wynika, że nieruchomość objęta powyższą księgą stała się własnością Skarbu Państwa na podstawie aktu zrzeczenia się prawa własności nieruchomości – 20 grudnia 1972r. Rep Nr (...). W dniu 1 października 1998r. Wojewoda (...) decyzją nr G.II-5/MK/55/91I/ (...) na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191 i nr 43, poz. 253) w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 1 tej ustawy stwierdził nabycie przez Gminę Miejską Z. z mocy prawa nieodpłatnie własności nieruchomości objętej księgą wieczysta nr (...). Z decyzji tej wynika także, że sporządzony spis inwentaryzacyjny mienia ogólnonarodowego (państwowego), obejmujący nieruchomość opisaną na karcie inwentaryzacyjnej, był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Zarządu Gminy Z. na okres od 8 maja 1991r. do 8 czerwca 1991r. O wyłożeniu spisu inwentaryzacyjnego do publicznego wglądu i możliwości zgłoszenia zastrzeżeń do Komisji Inwentaryzacyjnej zainteresowane jednostki i osoby zostały powiadomione ogłoszeniem w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie (...). Nieruchomość zapisana w powyższej księdze wieczystej obejmowała trzy działki gruntowe: (...), (...), (...). Prezydent Miasta Z. decyzją z dnia 21 maja 2018r. zatwierdził podział działki nr (...) w wyniku, którego powstały działki: (...) o powierzchni 0,0028 ha i (...) o powierzchni 0,0980 ha.

Sąd Okręgowy podziela pozostałe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje za własne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ prawidłowość zastosowania prawa materialnego może być rozważana dopiero po stwierdzeniu, że w toku właściwie przeprowadzonego postępowania dokonano ustaleń zezwalających na zastosowanie norm prawa materialnego. Skarżący zarzucał naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów pod kątem ich wiarygodności i mocy należy do podstawowych obowiązków sądu. Sąd dokonuje swobodnej oceny dowodów, która nie może jednak przekształcić się w ocenę dowolną. Granice sędziowskiej oceny dowodów wyznaczają przepisy proceduralne (przepisy Kodeksu postępowania cywilnego o dowodach i postępowaniu dowodowym), reguły logicznego rozumowania oraz zasady doświadczenia życiowego. Ujęcie swobodnej oceny dowodów w ramy proceduralne oznacza, że musi ona odpowiadać warunkom określonym przez ustawę procesową. Oznacza to, że po pierwsze, sąd może opierać się jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych. Po drugie, ocena dowodów musi być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, tj. sąd musi ocenić wszystkie przeprowadzone dowody oraz uwzględnić towarzyszące im okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla oceny mocy i wiarygodności tych dowodów. Po trzecie, sąd zobowiązany jest przeprowadzić selekcję dowodów, tj. dokonać wyboru tych, na których się oparł i ewentualnie odrzucić inne, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Wiąże się to jednocześnie z obowiązkiem należytego uzasadnienia orzeczenia. W związku z powyższym postawienie sądowi pierwszej instancji skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania naruszenia przepisów prawa procesowego o dowodach lub uchybienia zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, bowiem tylko takie zarzuty można przeciwstawić uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. W tej sytuacji nie będzie wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze i znaczeniu poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez sąd. Innymi słowy skarżący nie może ograniczyć się do przedstawienia alternatywnego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów, ale odwołując się do argumentów jurydycznych musi wykazać, że sąd naruszył wynikające z art. 233 § 1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. W apelacji nie wskazano uchybieniu przez Sąd I instancji regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Zarzuty opierają się wyłącznie na kwestionowaniu prawidłowości stwierdzenia, że w świetle zaoferowanych dowodów i poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd I instancji błędnie uznał, że nie zaistniały przesłanki do stwierdzenia nabycia przez wnioskodawcę H. K. w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr (...) wpisanej do księgi wieczystej nr (...), położonej w Z. przy ul. (...) o powierzchni 996,00 m².

Odnosząc się natomiast do zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych stwierdzić należy, że jest on zasadny wtedy, gdy sąd ustalił stan faktyczny w oderwaniu od zgromadzonych dowodów (tzw. błąd braku), jak i wtedy, gdy podstawą ustaleń faktycznych uczyniono wprawdzie wszystkie ujawnione w toku rozprawy dowody, lecz dokonano ich nieprawidłowej oceny z punktu widzenia zasad logiki, wskazań wiedzy czy doświadczenia życiowego (tzw. błąd dowolności). Zarzut ten jest zatem z istoty rzeczy powiązany z zarzutem naruszenia przepisów postępowania. Istotnym jest podczas formułowania zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych wskazanie konkretnych uchybień Sądu pierwszej instancji, albowiem rzeczą skarżącego nie jest przedstawienie własnej wersji wydarzeń, lecz wykazanie, iż to Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił fakty z punktu widzenia swobodnej oceny dowodów. Błąd w ustaleniach faktycznych jest skutkiem naruszenia przepisów postępowania, gdyż przeprowadzenie postępowania zgodnie ze wszystkimi zasadami i regułami procesu prowadzi do poprawnych (z punktu widzenia procesowego) ustaleń faktycznych. Takich uchybień zaś w postępowaniu Sądu pierwszej instancji wnioskodawca nie zdołał skutecznie wykazać, o czym będzie jeszcze mowa w dalszej części uzasadnienia przy ocenie zarzutów do tyjących naruszenia prawa materialnego.

Za pozbawiony uzasadnionych podstaw należało także uznać zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W judykaturze podkreśla się, że z natury rzeczy sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia nie ma wpływu na wynik sprawy, ponieważ uzasadnienie wyraża jedynie motyw wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Z tego względu zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których

treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 2 marca 2011 r., sygn. akt II PK 202/10, LEX nr 817516, z dnia 7 stycznia 2010 r., sygn. akt II UK 148/09, LEX nr 577847). Wbrew odmiennemu przekonaniu strony apelującej uzasadnienie zaskarżonego postanowienia zawiera wymagane przepisem art. 328 § 2 k.p.c. elementy. Sąd pierwszej instancji przedstawił podstawę faktyczną orzeczenia, dokonał oceny przeprowadzonych dowodów, podając przyczyny, dla których niektórym z dowodów przypisał jedynie walor dokumentów prywatnych, a nadto wskazał motywy, którymi kierował się przy rozstrzygnięciu sprawy, odnosząc się przy tym do stawianych przez strony zarzutów i twierdzeń. Reasumując, sporządzone uzasadnienie pozwala odtworzyć motywy, którymi kierował się Sąd rozstrzygając o przedmiocie sporu, pozwalając na dokonanie kontroli instancyjnej wydanego orzeczenia. Dlatego Sąd Okręgowy nie podzielił stawianego przez stronę skarżącą zarzutu naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c.

W sprawie nie doszło również do naruszenia przepisów prawa materialnego. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ocenił, iż w sprawie nie istnieją przesłanki pozwalające na uwzględnienie wniosku na podstawie art. 172 k.c., dokując trafnej jego wykładni. Sąd Odwoławczy w całości podziela wywód prawny Sądu Rejonowego i przyjmuje za własny. Dodać jedynie można, że nieruchomości objęta wnioskiem do dnia 1 października 1990r. była wyłączona z możliwości jej nabycia w drodze zasiedzenia z uwagi na fakt, że stanowiła własność Skarbu Państwa. Do 1 października 1990r. zasiedzenie nieruchomości państwowych i komunalnych było niemożliwe. Zgodnie z treścią art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy kodeks cywilny, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej 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. Termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. W wniosku inicjującym postępowanie określono termin zasiedzenia na 30 lat, co świadczy o tym, że wnioskodawca uważał, iż jest posiadaczem nieruchomości w złej wierze, dlatego też zaliczeniu mógł podlegać jedynie okres 15 lat sprzed dnia 1 października 1990r.

Stosownie do art. 172 § 1 k.c. warunkiem koniecznym choć nie wystarczającym prowadzącym do nabycia własności rzeczy w drodze zasiedzenia, jest samoistność posiadania. Najogólniej ujmując jest to władanie rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie. Posiadacz samoistny rzeczy włada nią faktycznie jak właściciel. Rozstrzygające znaczenie ma więc zakres władania rzeczą, na wzór prawa własności (art. 140 k.c.), chociażby nawet nie poparty przysługującym posiadaczowi prawem własności (por. między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z 10 lipca 2009 r., II CSK 70/09). O tym natomiast, czy posiadanie jest samoistne, rozstrzyga stan woli posiadacza i jej uzewnętrznienie. Posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać nieruchomość tak jak właściciel i wolę swoją manifestuje, jest posiadaczem samoistnym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2009 r., I CSK 430/08). Podkreślić należy, że istotne jest nie tylko wewnętrzne przekonanie osoby władającej nieruchomością, iż czyni to jak właściciel, ale usprawiedliwienie tego przekonania okolicznościami, które dają się odczytać przez inne osoby (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2009 r., I CSK 430/08).

Od posiadania samoistnego należy odróżnić posiadanie zależne, będące władztwem nad cudzą rzeczą w ramach użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy lub innego prawa, z którym wiąże się władztwo, ale bez zamiaru posiadania rzeczy dla siebie. Nie prowadzi ono do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Stan faktyczny dotyczący określonego sposobu korzystania z rzeczy należy kwalifikować jako posiadanie na podstawie elementu fizycznego (*corpus*) oraz elementu psychicznego (*animus*). Uznanie określonego władztwa faktycznego nad rzeczą za posiadanie samoistne odpowiadające treści prawa własności jest zależne od tego, czy władztwo to jest sprawowane przez określony podmiot w jego własnym imieniu (*animus rem sibi habendi*). Czynniki woli pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, ale rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14).

Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie podziela ocenę Sądu Rejonowego, zgodnie z którą

w niniejszej sprawie zachodzą poważne wątpliwości co do charakteru posiadania przez wnioskodawcę przedmiotowej działki, czasookresu tego posiadania i co do tego, czy H. K. faktycznie czuł się właścicielem przedmiotowej działki. Okoliczności podnoszone przez wnioskodawcę w uzasadnieniu wniosku, poza ogrodzeniem działki, hodowaniem na niewielkim fragmencie działki kur, czy we wcześniejszym okresie parkowanie samochodów, nie zostały wykazane. Z zeznań wnioskodawcy wynika także, że na działce znajdował się dom z kamienia, w którym mieszkała poprzednia właścicielka nieruchomości, a który uległ zwałeniu z uwagi na stan techniczny. W tym zakresie wnioskodawca nie podejmował żadnych aktów świadczących o jego samoistnym posiadaniu, zeznał jedynie, że kamienie pochodzące z tego budynku zostały wywiezione częściowo przez niego, a częściowo przez Zakład (...). Wnioskodawca nie wykazał żadnym dokumentem, że czynił nakłady na nieruchomość i ponosił ciężary związane z nieruchomością. Poważne wątpliwości w zakresie samoistnego posiadania budzi fakt zawarcia przez wnioskodawcę w 2016r. umowy dzierżawy. Tymczasem Skarb Państwa, a od lat 90 – tych ubiegłego wieku uczestniczka postępowania wykonywali uprawnienia właścicielskie w stosunku do nieruchomości, stanowiącej działkę o nr (...). Gmina dokonała regulacji stanu prawnego działki poprzez złożenie do Wojewody (...) wniosku o komunalizację i nabyła prawo własności na podstawie decyzji Wojewody z dnia 1 października 1998r. Następnie działka nr (...) uległa podziałowi na działki: (...) o powierzchni 0,0028 ha i (...) o powierzchni 0,0980 ha co zatwierdził Prezydent Miasta Z. decyzją z dnia 21 maja 2018r. W dniu 30 września 2016r. pomiędzy stronami postępowania została zawarta umowa dzierżawy działki nr (...) i od tego czasu H. K. płacił czynsz dzierżawny .

Sąd Okręgowy zauważa, że dokonując oceny istnienia przesłanek warunkujących uznanie żądanie zasiedzenie nieruchomości lub jej części należy mieć na uwadze szczególnie charakter prawa własności. Sąd Rejonowy wskazał na uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego wydanego w dniu 28 października 2003r. w sprawie P 3/03 (Dz.U. z 2003, nr 186, poz.1823), w którym Trybunał Konstytucyjny stanął na stanowisku, że: „W kontekście art. 64 ust. 3 Konstytucji ograniczenia własności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy nie naruszają one istoty tego prawa. Zasadą konstytucyjnie określoną - od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa - jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest odstępstwem od zasady jej nienaruszalności i to bardzo daleko idącym. Tym bardziej wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa czy innych podmiotów.”. Powyższy pogląd prawny należy w całości podzielić. Ponieważ w sprawie istnieją wątpliwości co do charakteru posiadania, czasu oraz obszaru zajęcia spornej działki przez wnioskodawcę należało mając na uwadze charakter prawa własności uznać, iż trafne jest stanowisko Sądu Rejonowego, co do braku podstaw do uwzględnienia wniosku.

W konsekwencji apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu w całości, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w pkt. 1. sentencji postanowienia.

Sąd oddalił wniosek uczestniczki postępowania o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie odwoławcze. W postępowaniu nieprocesowym w kwestiach nie unormowanych w art. 520 k.p.c. mają odpowiednie zastosowanie w myśl art. 13 § 2 k.p.c., przepisy art. 98 § 2 i 3, art. 99 102, 104, 106, 108 – 110 k.p.c. Apelację w rozpoznawanej sprawie wniósł H. K., zmarły w dniu 25 października 2021r. w konsekwencji czego postępowanie apelacyjne toczyło się z udziałem jego spadkobierców. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że odpowiednie zastosowanie winien mieć przepis art. 102 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Katarzyna Banko