

POSTANOWIENIE

Dnia 11 grudnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie : Przewodniczący : sędzia Anna Kulczewska-Garcia

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2023 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. L.

przy udziale Gminy M., Skarbu Państwa – Starosty (...), S. S. (1) i A. D.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji Skarbu Państwa – Starosty (...)

od postanowienia Sądu Rejonowego we Wrześni

z dnia 28 października 2021 r.

sygn. akt I Ns 596/19

postanawia :

oddalić apelację.

Anna Kulczewska-Garcia

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 października 2021 r., sygn. akt I Ns 596/19 Sąd Rejonowy we Wrześni :

1. stwierdził, że J. L., nr PESEL (...), nabył 1.10.2000 r. poprzez zasiedzenie, własność części niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w M. działka (...) o pow. 0,0207 ha – opisaną zgodnie z opracowaniem do mapy zasiedzenia i wykazu zmian gruntowych sporządzonym przez geodetę uprawnionego L. N. 10.09.2018 r., stanowiących integralną część niniejszego postanowienia, a znajdujących się w aktach sprawy na k. 8v-9, wydzieloną z dotychczasowej działki nr (...), która zapisana jest w księdze wieczystej (...),

2. kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i uczestników w zakresie związanym z ich udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł uczestnik Skarb Państwa – Starosta (...), zaskarżając je w zakresie pkt. 1 i wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt. 1 poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w pkt. 1 i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu we Wrześni do ponownego rozpoznania, a nadto o obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu postanowieniu apelujący zarzucił :

1) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu przez Sąd I instancji, że wnioskodawca dokonał ogrodzenia części działki nr (...) (stanowiącej przedmiot wniosku o zasiedzenie i oznaczonej w projekcie podziału jako działka nr (...)) i tę część działki wykorzystuje jako droga dojazdowa do swojej nieruchomości, tj. do budynków gospodarskich i mieszkalnych,

2) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu przez Sąd I instancji, iż wnioskodawca władał częścią działki nr (...) (oznaczonej obecnie w projekcie podziału działki jako działka (...)) „jak właściciel”, przy jednoczesnym braku ustalenia, że wnioskodawca przez cały okres posiadania tej działki jako właściciela traktował Pana S., że zarówno wnioskodawca, jak i jego ojciec byli przekonani, iż właścicielem działki jest osoba prywatna,

3) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na braku ustalenia przez Sąd I instancji, że zarówno wnioskodawca (jak i jego poprzednik) mieli świadomość, że nie przysługuje im prawo własności, że w odniesieniu do przedmiotowego terenu nie uiszczali żadnych podatków, a ostatecznie - podejmując decyzję o uregulowaniu kwestii własnościowych - wnioskodawca zwrócił się do ofertą zakupu tej nieruchomości,

4) naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, co doprowadziło do sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wobec uznania przez Sąd, że wnioskodawca posiada nieruchomość jako posiadacz samoistny, chociaż wnioskodawca wyraźnie twierdził, iż zarówno on, jak i jego poprzednik prawny mieli świadomość, że właścicielem nieruchomości są spadkobiercy Pana S., do których wnioskodawca występował z ofertą zakupu tej części nieruchomości, jak również poprzez błędne ustalenie, że wnioskodawca postawił ogrodzenie, obejmując część działki nr (...) i wykorzystując ją jako droga dojazdowa do swojej nieruchomości przy wyraźnym zaprzeczeniu tego faktu przez zeznających w sprawie świadków A. D. i G. S., których zeznaniem Sąd dał w pełni wiarę

- powyższe błędy w zakresie ustaleń faktycznych i naruszenie w zakresie oceny dowodów poprzez ustalenia lub brak ustaleń zgodnych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym i jego logiczną oceną miały istotne znaczenie dla przedmiotu sprawy, albowiem skutkowały uznaniem wnioskodawcy - wbrew jego twierdzeniom - za samoistnego posiadacza działki nr (...) i to w dobrej wierze, a w konsekwencji uznaniem przez Sąd I instancji, że na skutek upływu 20 lat wnioskodawca nabył prawo własności tej nieruchomości,

5) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż wnioskodawca i posiadał działkę nr (...) jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, czego skutkiem było stwierdzenie zasiedzenia po upływie 20 lat, pomimo wyraźnego oświadczenia wnioskodawcy co do jego świadomości, że nie jest właścicielem tej nieruchomości; samo przeświadczenie wnioskodawcy, że właścicielem nieruchomości był S. S. (3), a nie wpisany do księgi wieczystej Skarb Państwa nie może być wystarczające do stwierdzenia, że wnioskodawca wykazała przesłanki konieczne do zasiedzenia nieruchomości,

6) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 336 k.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 172 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż wnioskodawca zasiedział działkę nr (...) pomimo tego, iż wnioskodawca korzystał z działki nie jako jej właściciel, ale jako posiadacz zależny.

Apelacja uczestnika S. S. (1) została odrzucona postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 25 marca 2022 r.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji uczestnika Skarbu Państwa – Starosty (...).

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2023 r. Sąd Okręgowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika dzierżawcę działki nr (...) A. D..

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 24 marca 2023 r. S. S. (1) wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia i na podstawie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. uznaje je za własne. Na aprobatę zasługuje również rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego wraz z argumentacją na jego poparcie, zaprezentowaną w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, iż nie zasługiwał na uwzględnienie wniosek pełnomocnika uczestnika S. S. (1) o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety. Wniosek ten został zgłoszony na końcowym etapie postępowania apelacyjnego, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w toku postępowania tak pierwszoinstancyjnego, jak i apelacyjnego, uznać go należy zatem za spóźniony. Jednocześnie okoliczności istotne dla sprawy zostały wyjaśnione w drodze dowodu z zeznań świadka L. N., który jest geodetą oraz poprzez dowód z oględzin nieruchomości. Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety w postępowaniu apelacyjnym przyczyniłoby się zatem jedynie do przewleczenia postępowania.

Jednocześnie Sąd Okręgowy oddalił wniosek uczestnika S. S. (1) o zawieszenie postępowania z uwagi na toczące się odrębne postępowanie o zasiedzenie działki (...), zainicjowane przez S. S. (1) (art. 177 §1 pkt. 1 k.p.c.), gdyż nie będzie ono miało prejudycjalnego charakteru dla niniejszego postępowania. Niezależnie bowiem od tego, czy właścicielem działki (...) jest wpisany do księgi wieczystej Skarb Państwa, czy też stwierdzone zostanie zasiedzenie tej działki na rzecz uczestnika S. S. (1), własność tej części działki (...), która wykorzystywana jest przez wnioskodawcę na drogę dojazdową, przypadnie w wyniku niniejszego postępowania wnioskodawcy. Wniosek o zasiedzenie tej części działki (...) na rzecz wnioskodawcy uznać trzeba bowiem za zasadny bez względu na to, kto zostanie uznany za prawnego właściciela działki nr (...).

Zarzuty apelacji skierowane wobec podstawy faktycznej postanowienia Sądu I instancji uznać należy za bezzasadne. Apelujący kwestionuje fakt ogrodzenia przez wnioskodawcę części działki nr (...), stanowiącej przedmiot wniosku o zasiedzenie, jednocześnie w uzasadnieniu apelacji zarzucając, iż obszar, z którego wnioskodawca rzeczywiście korzysta, nie pokrywa się z obszarem, który wnioskodawca chciałby zasiedzieć. W tym kontekście zwrócić jednak należy uwagę na fakt, iż ze zdjęć załączonych przez wnioskodawcę do akt sprawy (k. 224-226), wynika, iż pomiędzy działką wnioskodawcy, tj. działką (...), a działką Skarbu Państwa (działka (...)) istniało ogrodzenie. Fakt ten potwierdził również na rozprawie apelacyjnej geodeta L. N., przedkładając kopię mapy zasadniczej z 1972 r. (k. 314-315), na której to ogrodzenie jest naniesione. Również uczestnik A. D. podczas oględzin podał, że między działką (...) a działką (...) znajdował się płot, przy czym uczestnik dzierżawił działkę nr (...) od 1969 r. i ten płot już wówczas istniał (k. 335). Przy tym w toku oględzin geodeta L. N. wskazał, iż wytyczając linię przebiegu terenu, który wnioskodawca zasiedział, kierował się właśnie posadowionym na działce płotem murowanym (k. 334). Punkt graniczny dzielący działki (...) znajduje się zaś pośrodku drogi dojazdowej do działki (...), którą wnioskodawca chce zasiedzieć, co oznacza, iż wnioskodawca korzysta niewątpliwie z części działki (...) dla celów dojazdu do swojej posesji. Jednocześnie – co wynika z oględzin nieruchomości – poziom terenu drogi dojazdowej, którą wnioskodawca chce zasiedzieć, jest obniżony w stosunku do pola uprawnego na działce (...), co wskazuje na to, że obszar działki, który jest przedmiotem wniosku o zasiedzenie, jest jasno wyodrębniony i nie budzi wątpliwości. Wszystkie te okoliczności wskazują jednoznacznie na to, że teren drogi dojazdowej, którą wnioskodawca chce zasiedzieć, był wyodrębniony od pozostałej części działki nr (...) istniejącym wcześniej ogrodzeniem i jednocześnie jest to teren, którego dotyczy wniosek o zasiedzenie i z którego wnioskodawca korzysta na potrzeby dojazdu do swojej nieruchomości.

Następnie apelujący zarzuca, iż wnioskodawca nie korzystał z obszaru, który zamierza zasiedzieć, „jak właściciel”, a jako właściciela nieruchomości traktował uczestnika S. S. (1), o czym zarówno wnioskodawca, jak i jego ojciec byli przekonani. Teza ta opiera się jednak na nieprawidłowej interpretacji zeznań świadków, jak i uczestników postępowania. Wnioskodawca zeznając, iż działka nr (...) w jego świadomości oraz jego ojca była działką osoby prywatnej, miał na myśli tą działkę, która znajdowała się poza istniejącym przez długi czas ogrodzeniem. Dlatego też ojciec wnioskodawcy postawił na części działki nr (...) ogrodzenie, ponieważ był przekonany, iż jest to jego własność. Ogólnikowe zeznania uczestnika A. D. nie pozwalają wywieść odmiennego wniosku, zwłaszcza, iż uczestnik ten w toku oględzin przyznał, iż pomiędzy działkami nr (...) a 421 istniało w przeszłości ogrodzenie. Podobnie fakt, iż wnioskodawca przesłuchiwany na rozprawie przed Sądem I instancji wskazał odmienną powierzchnię drogi

dojazdowej, którą zamierza zasiedzieć, od tej ustalonej przez geodetę, nie daje podstaw do poczynienia odmiennych ustaleń, gdyż wnioskodawca zeznając na rozprawie wskazał na powierzchnię drogi dojazdowej jedynie w przybliżeniu. Jednocześnie fakt ustawienia ogrodzenia na części działki (...) i wykorzystywanie jej przez wiele lat jako drogi dojazdowej do nieruchomości, świadczy o fakcie władania tą częścią działki (...) jak właściciel zarówno przez ojca wnioskodawcy, jak i samego wnioskodawcę. A. D. – dzierżawca działki nr (...) od 1969 r. – zeznał w toku oględzin, iż orał działkę (...) zawsze do istniejącego wówczas ogrodzenia. Pozostała część działki nr (...) była zatem w posiadaniu samoistnym ojca wnioskodawcy, a następnie wnioskodawcy, który wykorzystywali ją na swoje potrzeby.

Apelujący w dalszej kolejności podnosi, iż wnioskodawca, jak i jego ojciec mieli świadomość, iż nie przysługuje im prawo własności, nie uiszczali od niej żadnych podatków, wreszcie wnioskodawca wystąpił z ofertą zakupu tej części nieruchomości. W tym zakresie zwrócić należy uwagę, iż decydującym momentem dla oceny, czy posiadaczowi należy przypisać dobrą, czy złą wiarę, jest chwila uzyskania posiadania. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę. Ustawa przyjmuje w ten sposób jako obowiązującą zasadę *mała fides superveniens non nocet* (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 3.12.2014 r., III CSK 306/13, Legalis). Niewątpliwie zaś stawiając ogrodzenie na części działki nr (...) ojciec wnioskodawcy, a później sam wnioskodawca, musieli być przekonani o tym, iż ogrodzony teren należy do właśnie do nich. Jednocześnie stan ten respektował dzierżawca A. D., który również był przekonany, iż działka (...), którą dzierżawi, znajduje się na obszarze przylegającym do płotu, a z nim znajduje się działka rodziny L.. Ogrodzenie zostało umieszczone na działce (...) jeszcze w latach 70'. Jednocześnie o stanie prawnym nieruchomości wnioskodawca uzyskał wiedzę dopiero wówczas, gdy zatrudnił geodetę do przeprowadzenia prac geodezyjnych na nieruchomości, co miało miejsce ok. 2014 r. Świadczy to o tym, iż do tego czasu wnioskodawca nie zdawał sobie sprawy z tego, iż teren, z którego korzysta celem dojazdu do nieruchomości, i który wcześniej ogrodził, nie należy do niego. Daje to podstawę do wniosku, iż ojciec wnioskodawcy, stawiając w latach 70' ogrodzenie, był przekonany, iż ogrodzony teren stanowi jego własność. Tak ojciec wnioskodawcy, jak i wnioskodawca byli zatem w dobrej wierze obejmując część działki (...) we władanie samoistne. Późniejsze okoliczności dotyczące zapłaty podatku czy wystąpienia z ofertą nabycia nieruchomości, nie mają zatem znaczenia dla oceny dobrej wiary wnioskodawcy i jego ojca.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy uznał, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe.

Ustalenia te dają zaś podstawę do wniosku, iż spełnione są wynikające z art. 172 §1 k.c. przesłanki zasiedzenia części działki (...) przez wnioskodawcę. Zgodnie z art. 172 §1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Jednocześnie zgodnie z art. 176 §1 i 2 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika, a przepisy te stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż ojciec wnioskodawcy objął część działki o obecnym numerze ewidencyjnym (...) we władanie już w latach 70' XX wieku, stawiając ogrodzenie oddzielające część działki (...), tj. drogę dojazdową, od pozostałej części działki (...). Jednocześnie ojciec wnioskodawcy, a następnie wnioskodawca, obejmując nieruchomość we władanie samoistne, byli w dobrej wierze, będąc przekonanymi, że ta część działki nr (...) należy do nich. Późniejsze okoliczności nie mają zaś dla oceny stanu świadomości posiadacza znaczenia prawnego. Następnie ojciec wnioskodawcy, a później wnioskodawca posiadali nieprzerwanie część działki (...) wykorzystywaną na potrzeby drogi dojazdowej do dnia dzisiejszego. Jednocześnie trafnie Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na brzmienie obowiązującego do dnia 1 października 1990 r. art. 177 k.c., zgodnie z którym przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności państwowej. Przepisu tego dotyczył art. 10 ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz.U. Nr 55, poz. 321), wedle którego 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; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Słusznie w tym kontekście Sąd Rejonowy ustalił na podstawie tego przepisu bieg zasiedzenia przeciwko Skarbowi Państwa od dnia 1 października 1990 r. i skrócił o połowę okres zasiedzenia, tj. o 10

lat, przyjmując jako datę zasiedzenia 1 października 2000 r. kiedy to jeszcze nie obowiązywał art. 172 §3 k.c., który został dodany w dniu 30 kwietnia 2016 r.

Jednocześnie nie sposób uznać wnioskodawcy za posiadacza zależnego nieruchomości. Fakt, iż w 2014 r. wnioskodawca zdał sobie sprawę, iż nie jest prawnym właścicielem części drogi dojazdowej do swojej nieruchomości, nie oznacza, iż nie władał nią jako posiadacz samoistny. Dalej bowiem wykorzystywał tą część drogi na potrzeby dojazdu do nieruchomości, przy czym on oraz jego rodzina czynili to przez wiele poprzednich lat. Podkreślić przy tym należy, że samoistny posiadacz nie pozbawia także, co do zasady, swojego posiadania przymiotu samoistności, zwracając się do właściciela z ofertą nabycia własności w drodze umowy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 28.4.1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, Nr 11, poz. 198). Oferta taka ma bowiem jedynie znaczenie w kontekście dobrej, bądź złej wiary posiadacza, nie wpływa zaś na zakres sprawowanego władztwa nad rzeczą. Nie ulega wątpliwości, iż stawiając ogrodzenie na części działki nr (...) i wykorzystując ją jako drogę dojazdową do swojej posesji, ojciec wnioskodawcy, a następnie wnioskodawca, manifestowali samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 16.9.2011 r., IV CSK 642/10, Legalis; postanowienie Sądu Najwyższego z 26.4.2017 r., I CSK 426/16, Legalis). Stan ten był widoczny dla osób postronnych, o czym świadczy choćby przytaczane już oświadczenie uczestnika A. D., złożone podczas oględzin nieruchomości, iż orał on działkę (...) właśnie do ogrodzenia. Postawienie ogrodzenia przez ojca wnioskodawcy winno zatem uświadomić osobom postronnym, a także właścicielowi, którym jest Skarb Państwa, iż ojciec wnioskodawcy, a następnie sam wnioskodawca uważa tą część działki (...), na której jest droga dojazdowa, za swoją własność. Świadczy to zatem o posiadaniu samoistnym tej części działki (...) sprawowanym przez ojca wnioskodawcy oraz wnioskodawcę.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. oddalił apelację Skarbu Państwa jako bezzasadną, o czym orzekł w sentencji postanowienia.

Anna Kulczewska-Garcia