

Sygn. akt XV Ca 1657/14

POSTANOWIENIE

Dnia 28 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki (spr.)

Sędziowie :SSO Maciej Rozpędowski

SSO Arleta Lewandowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewelina Plank-Fabiś

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2015 roku w Poznaniu

sprawy z wniosku I. N.

przy udziale K. J.

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawczynię

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 3 września 2014 r.

sygn. akt V Ns 468/13

postanawia:

oddalić apelację.

/-/ M. Rozpędowski /-/ M. Wysocki /-/ A. Lewandowska

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 września 2014r. Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu wydanym w sprawie V Ns 468/13 w sprawie z wniosku I. N. przy udziale K. J. o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, oddalił wniosek (pkt 1) oraz kosztami postępowania obciążył strony w zakresie poniesionym (pkt 2).

Wydając p owyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 24 lipca 1959r. B. T., właściciel nieruchomości – działki nr (...) ((...)) stanowiącej gospodarstwo rolne, położone w L., dla którego prowadzono księgę wieczystą KW (...) ((...)) dokonał jej sprzedaży H. B. i L. B.. Każda z nich nabyła po 1/2 udziału. W dniu 19 kwietnia 1972r. H. B. sprzedała swój udział E. P. i R. P.. W dniu 12 kwietnia 1968r. zmarła L. B., po której na podstawie postanowienia z dnia 4 marca 1991r. Sądu Rejonowego w S. (sygn. I Ns (...)) nabył T. J.. W dniu 18 listopada 2008r. zmarł E. P.. Jedyńm spadkobiercą po nim została R. P.. Właścicielami tabularnymi przedmiotowej działki zostali T. J. oraz R. P..

Dnia 18 lutego 1972r. ojciec wówczas małoletniego T. J., J. J. zawarł umowę o oddanie w dzierżawę nieruchomości o pow. 2.500m², położonej w L., oznaczonej jako działka nr (...). Po stronie dzierżawców występowali małżonkowie I. i C. N. (1). Umowa została zawarta na okres 10 lat z rocznym czynszem w wysokości 200zł. Nadto dzierżawcy zobowiązani byli do płacenia rocznego podatku gruntowego. Upływ trwania umowy określono na dzień 28 luty 1982r. Wyzierżawiający zobowiązał się sprzedać dzierżawcom przedmiotową nieruchomość, a dzierżawcy zobowiązali się ją kupić za cenę 15.000zł. Ponadto strony ustaliły, że jeżeli na trzy miesiące przed upływem ustalonego terminu dzierżawy od właściciela nie nastąpiło pisemne wypowiedzenie umowy, względnie oświadczenie chęci sprzedaży, to termin końcowy był uważany za nieokreślony (pkt 3 umowy).

W dniu rozpoczęcia dzierżawy nieruchomość była ugiorem. Wnioskodawczyni wraz z mężem działkę zaorała, opłotowała, założyła światło, wykopała studnię i posadziła drzewa owocowe. W 1973r. wraz z mężem postawiła na działce dwupokojowy domek. Następnie w latach 1973-75 postawiono dwa garaże. Wnioskodawczyni i jej mąż zamieszkiwali tam od wczesnej wiosny do jesieni. Po dniu 28 lutego 1982r. wnioskodawczyni zaprzestała płacenia czynszu dzierżawnego. Uiszczala jedynie należny podatek, który był płacony na poczet Urzędu Miasta i Gminy S..

Pismem z dnia 4 stycznia 1983r., skierowanym do J. J., I. N. oświadczyła, że chciałaby zgodnie z zawartą umową dokonać zakupu przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie wnioskodawczyni poinformowała J. J., iż do przeprowadzenia transakcji niezbędne będzie uregulowanie spraw spadkowych i poprosiła o udzielenie jej stosownego upoważnienia do działania w imieniu wydzierżawiającego. Wyzierżawiający nie zareagował na to pismo w żaden sposób.

Wobec niezyskania odpowiedzi wnioskodawczyni kolejnym pismem z dnia 16 maja 1983r. ponownie zwróciła się z prośbą o ustosunkowanie się do jej wcześniejszego listu, sygnalizując jednocześnie, że chciałaby kwestie związane z nieruchomością uregulować do końca 1985r.

Dnia 9 lutego 1997r. zmarł mąż wnioskodawczyni C. N. (2). Pismem z dnia 27 kwietnia 1998r. wnioskodawczyni skierowała do T. J. pismo, w którym ponowiła ofertę zakupu nieruchomości. T. J. w żaden sposób nie ustosunkował się do otrzymanego pisma.

W dniu 18 kwietnia 2005r. wnioskodawczyni zawarła z T. B. (1) umowę użyczenia domku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości. T. B. (1), wnuk wnioskodawczyni, wobec sprzeciwu T. J. został zameldowany na pobyt okresowy tj. od dnia 12 maja 2005r. do 11 maja 2008r. Na przedmiotowej nieruchomości T. B. (1) prowadził działalność gospodarczą. Pismem z dnia 11 lipca 2005r. T. B. (2) złożył T. J. oświadczenie o wymeldowaniu się z nieruchomości położonej przy ul. (...) w miejscowości J. w momencie jej sprzedaży. W chwili obecnej pod adresem ul. (...), J. nie ma osób zameldowanych na pobyt stały i tymczasowy.

W dniu 14 lutego 2011r. R. P. oraz T. J. przed tut. Sądem zawarli ugodę, na podstawie której dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w N., gmina S., obręb J. obejmującą działkę nr (...) o pow. 0,4522ha, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą (...) poprzez podział fizyczny w naturze na dwie nieruchomości bez wzajemnych dopłat w ten sposób, że: pierwszą nieruchomością stanowić będzie działka nr (...) o pow. 0,2261ha, która to nieruchomość przypada na wyłączną własność T. J.; drugą nieruchomością stanowić będzie działka nr (...) o pow. 0,2261ha, która to nieruchomość przypada na wyłączną własność R. P..

W dniu 4 października 2012r. zmarł T. J.. Na podstawie postanowienia z dnia 14 grudnia 2012r. Sądu Rejonowego w O. (sygn. I Ns(...)) spadek po zmarłym T. J. na podstawie ustawy nabyła córka K. J.. Ponadto Sąd nakazał sporządzić spis inwentarza majątku spadkowego pozostającego po T. J. Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym w O..

Uczestniczka K. J., jako nowa właścicielka działki nr (...) próbowała kilkakrotnie spotkać się z T. B. (1) w celu uzgodnienia warunków korzystania z jej nieruchomości. W dniu 27 lutego 2014r. doszło do oględzin w/ w nieruchomości przez biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w O., który dokonywał wizji nieruchomości na zlecenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w O. (sygn. KM (...)) w sprawie dokonania czynności

niezbędnych dla sporządzenia i dokonania oszacowania w/w nieruchomości. T. B. (1) nie spotkał się z uczestniczką. Pismem z dnia 3 marca 2014r. K. J. poinformowała T. B. (1), że nieruchomość przy ul. (...) w J. została zabezpieczona oraz objęta ochroną firmy (...), a on został wezwany do zapłaty kwoty 2.000zł tytułem należności za używanie.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, częściowo na podstawie zeznań świadka T. B. (1) i wnioskodawczyni I. N. oraz zeznań uczestniczki K. J..

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:

Na wstępie Sąd I instancji wskazał na przesłanki jakie muszą zostać spełnione dla nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, w tym wskazał na czym polega posiadanie samoistne i zależne. Następnie Sąd ten podniósł, że przeprowadzone dowody nie dały podstaw do przyjęcia, że w sprawie zostały spełnione przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. W ocenie Sądu Rejonowego nie sposób mówić o posiadaniu samoistnym nieruchomości przez wnioskodawczynię. Zgodnie ze zdaniem 5 pkt 3 umowy o oddanie w dzierżawę z dnia 16 lutego 1972r. oddający ewentualnie właściciel nieruchomości trzy miesiące przed upływem ustalonego terminu dzierżawy, miał obowiązek pisemnie wypowiedzieć umowę, względnie oświadczyć chęć sprzedaży nieruchomości. Brak tej czynności powodował przekształcenie umowy dzierżawy na czas nieokreślony. Pomimo upływu czasu trwania dzierżawy tj. 28 lutego 1982r., ówczesny (...), a potem jego następczyni K. J. nie wypowiedzieli I. N. umowy dzierżawy w ustalonym terminie, ani nie złożyli ewentualnego oświadczenia o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Zatem umowa dzierżawy z dnia 16 lutego 1972r. nie wygasła, jak twierdzi wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni od marca 1982r. była zobowiązana płacić umówiony czynsz dzierżawny, a tego nie robiła. Wnioskodawczyni wskazała jedynie, że płaciła za przedmiotową nieruchomość należne podatki. Jednak na podstawie zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, w szczególności dowodów wpłat oraz pisma Urzędu Miasta i Gminy w S. z dnia 13 maja 2014r. (k. 152) wynika, że wymiar podatku naliczany za sporną nieruchomość był wysyłany do użytkownika - I. N., a nie właściciela od roku 2004. Ubocznie wskazać należy, że nie wiadomo od kiedy w sumie wnioskodawczyni płaci przedmiotowe podatki. Z treści jej zeznań ani materiału dowodowego nie wynika czy płatność podatków nastąpiła bezpośrednio po dniu 28 lutego 1982r. czy też później.

Zdaniem Sądu I instancji, nie zostało w sprawie wykazane w jaki sposób zmienił się stosunek wnioskodawczyni do nieruchomości w okresie po zaprzestaniu płacenia czynszu dzierżawnego. Właściwie można powiedzieć, że nie zmienił się sposób korzystania z nieruchomości, nie dokonywano żadnych dalszych nakładów, a przynajmniej brak na to dowodów. Już w umowie dzierżawy jej strony określiły wysokość podatku gruntowego, więc nawet gdyby uznać, że wnioskodawczyni rozpoczęła opłacanie tego podatku po 1982r., to nie byłaby to istotna zamiana w zakresie rodzaju posiadania nieruchomości. Z przedstawionych dowodów wpłaty wynika, że wnioskodawczyni dokonywała wpłat jako dzierżawca zarówno w marcu 1985r. (k. 117), jak i w lipcu 1987r. (k. 118). Nie można zatem stwierdzić, że wnioskodawczyni czuła się właścicielką i władła nieruchomością jak właścicielka. Można uznać, że płaciła podatek za właściciela czy w imieniu właściciela. Na dowodach wpłaty wskazywała nazwisko L. B. (sama je wpisując), a w latach 1998 i 1999 miała wydrukowane dowody wpłaty na nazwisko L. B. - użytkownik I. N..

W trakcie trwania długoletniej umowy dzierżawy wnioskodawczyni zaprzestała płacenia czynszu. Stosunek dzierżawy jednak nie ustał przynajmniej do 4 stycznia 1983r. kiedy to wnioskodawczyni zwróciła się do J. J. o podanie adresu syna celem załatwienia z nim formalności związanych z kupnem nieruchomości. Wprawdzie nie było to wprost wypowiedzenie umowy dzierżawy, ale wraz z zaprzestaniem opłacania czynszu dzierżawnego można uznać, że taki był skutek tego pisma. Od tej chwili była ona jedynie posiadaczem zależnym - dzierżycielem nieruchomości, co wyklucza nabycie własności tej działki przez zasiedzenie.

Według Sądu I instancji, nawet gdyby przyjąć, że posiadanie przedmiotowej części działki nr (...) miało charakter posiadania samoistnego, to wniosek i tak podlegał by oddaleniu z uwagi na fakt, iż nie upłynął termin do stwierdzenia zasiedzenia. Wnioskodawczyni wniosła o liczenie terminu zasiedzenia od dnia 2 marca 1982r., kiedy to - według niej - wygasła umowa dzierżawy z dnia 16 lutego 1972r. Okresu zasiedzenia nie można jednak tak liczyć albowiem

umowa dzierżawy trwała nadal co najmniej do końca kwietnia 1983r. (gdyby pismo z 4 stycznia 1983r. traktować jako wypowiedzenie + 3 miesiące na wypowiedzenie umowy).

Następnie Sąd ten stwierdził, że z przeprowadzonych dowodów w żaden sposób nie wynika by nastąpiło ewentualne przekształcenie posiadania zależnego w posiadanie samoistne, a która to okoliczność, gdyby zaistniała mogłaby wskazywać na spełnienie przesłanki posiadania samoistnego. Posiadacz zależny według swego zamiaru może jednostronnie przekształcić władanie cudzą rzeczą w posiadanie samoistne, jednakże zmiana charakteru posiadania powinna manifestować się na zewnątrz poprzez skonkretyzowane zachowanie posiadacza. Jedynie widoczna zmiana zachowania posiadacza będzie miarodajna dla otoczenia i sądu orzekającego. W niniejszej sprawie wnioskodawczyni nie wykazała by nastąpiło takie właśnie przekształcenie posiadania.

Ponadto Sąd Rejonowy wskazał na działania właściciela T. J. związane z odmową zameldowania wnuka wnioskodawczyni jak i udziałem w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości, które wskazują, że nie wyzbył się on posiadania i traktował wnioskodawczynię jako dzierżawcę. Było tak jeszcze w lutym 2011r.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji wniosek o zasiedzenie nieruchomości oddalił.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 1 kpc.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła wnioskodawczyni I. N., która zaskarżyła je w całości. Sądowi I instancji w/w zarzuciła przy tym:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, a w szczególności:

- art. 328 § 2 kpc poprzez nieprawidłowe, niezgodne z normą wyrażoną w powołanym przepisie, sformułowanie uzasadnienia postanowienia, zawierającego istotną sprzeczność lub co najmniej niejednoznaczność co do ustalenia przez Sąd I instancji czy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej pomiędzy wnioskodawczynią a ówczesnym właścicielem nieruchomości czy też umowa ta, wobec jej niewypowiedzenia trwa nadal aż do dnia dzisiejszego, nie wskazanie na jakiej podstawie Sąd doszedł do przekonania, że okres zasiedzenia w niniejszej sprawie nie upłynął - przy przyjęciu, że rozpoczął swój bieg z końcem kwietnia 1983r. - w szczególności na jakiej podstawie doszło do ewentualnego zawieszenia lub przerwania biegu tego okresu oraz poprzez niewyjaśnienie na jakiej podstawie Sąd uznał, że posiadanie przez wnioskodawczynię nosiło cechy dzierżenia;

- art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i niedokonania przez Sąd wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz o wyciągnięcie z przeprowadzonych dowodów wniosków nie dających się pogodzić z zasadami doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania - co do oceny zachowania wnioskodawczym oraz T. J. po zakończeniu 10 letniego okresu trwania umowy dzierżawy, a w szczególności co do woli wnioskodawczym w odniesieniu do sposobu posiadania nieruchomości;

- art. 316 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez uznanie, że nie upłynął w niniejszej sprawie termin zasiedzenia w sytuacji, w której z uzasadnienia wynika, że w dacie wyrokowania termin już upłynął;

2) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na nieprawidłowym uznaniu, iż:

- posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię nie nosiło cech posiadania samoistnego, a w szczególności, że nie nastąpiła zmiana charakteru posiadania z zależnego na samoistne oraz, że posiadanie przez wnioskodawczynię nosiło charakter dzierżenia;

- do ustania umowy dzierżawy pomiędzy stronami doszło z końcem kwietnia 1983r.;

- nie upłynął w niniejszej sprawie okres zasiedzenia.

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie, że wnioskodawczym nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w J. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) obręb ewidencyjny J. o pow. 0,2261ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...); zasądzenie na rzecz wnioskodawczynie od uczestniczki postępowania zwrotu kosztów sądowych za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu celem ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawczym od uczestniczki postępowania zwrotu kosztów sądowych za postępowanie apelacyjne, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczynie, uczestniczka postępowania K. J. wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od wnioskodawczynie na jej rzecz kosztów postępowania za II instancję wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Podstawą rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Okręgowy był materiał dowodowy zgromadzony w postępowaniu przed Sądem I instancji. Sąd Odwoławczy nie przeprowadzał postępowania bowiem dowodowego i na podstawie art. 382 kpc jako podstawę rozstrzygnięcia przyjął ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy. Wbrew zarzutom podniesionym w apelacji, które w istocie nie stanowiły zarzutów poczynienia błędnych ustaleń faktycznych, a co najwyżej błędnego zastosowania przepisów prawa materialnego, Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, która mieści się w granicach wyznaczonych treścią art. 233 § 1 kpc.

Zdaniem Sądu II instancji, Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie doszło do ziszczenia się po stronie wnioskodawczynie przesłanek niezbędnych dla stwierdzenia nabycia przez nią przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości położonej w J. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb ewidencyjny J., o pow. 0,2261ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...). Sąd ten co prawda częściowo przedstawił wadliwe i nieprecyzyjne rozważania, jednak uchybienie to pozostaje bez wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia.

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 kc, 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2). Bezspornym było w niniejszej sprawie, że wnioskodawczynie jest posiadaczką spornej nieruchomości w złej wierze, natomiast Sąd Rejonowy trafnie uznał, że w niniejszej sprawie zastosowanie znajdą dłuższe okresy posiadania (30 lat). Jak wynika z treści w/w przepisu, do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest nieprzerwane posiadanie nieruchomości i to jako posiadacz samoistny. W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że I. N. weszła w posiadanie spornej nieruchomości w wyniku zawarcia, z poprzednikiem prawnym uczestniczki postępowania, umowy dzierżawy z dnia 18 lutego 1972r. i tym samym stała się posiadaczem zależnym nieruchomości (art. 336 kc). Wnioskodawczynie wywodziła, że po upływie 10 lat obowiązywania w/w umowy (podczas którego płaciła m.in. czynsz dzierżawny), doszło do jej zerwania i od tego czasu posiadała nieruchomość już jako posiadacz samoistny, a zatem rozpoczął swój bieg 30-letni termin zasiedzenia nieruchomości w złej wierze. Zgodzić należy się z tym, że w polskim prawie cywilnym dopuszczalne jest, żeby posiadacz zależny zmienił swoje posiadanie zależne w samoistne, niemniej z punktu widzenia zasiedzenia, taka zmiana posiadania musi nastąpić w sposób jawny, tzn. posiadacz musi zmanifestować ją wobec otoczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1971r., sygn. III CRN 516/70, publ. OSP 1971/11/207; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013r., sygn. II CSK 462/12, publ. LEX nr 1314393; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2013r., sygn. I CSK 5/13, publ. LEX nr 1522072). Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie wnioskodawczynie nie zdołała wykazać, że do zmiany charakteru posiadania spornej nieruchomości, po jej stronie, doszło w dacie umożliwiającej stwierdzenie upływu 30-letniego nieprzerwanego okresu posiadania samoistnego.

W tym miejscu wskazać należy, że rację ma apelująca, iż Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia nie wskazał jednoznacznie, kiedy jego zdaniem doszło do wypowiedzenia (zerwania) umowy dzierżawy z dnia 18 lutego 1972r. Uwagi Sądu Rejonowego w tym zakresie były niejednoznaczne, co nie pozwalało na precyzyjne przyjęcie końca obowiązywania tejże umowy. Niemniej stwierdzić należy, że uchybienie Sądu I instancji pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Zdaniem wnioskodawczynie, po zakończeniu obowiązywania umowy dzierżawy, co miało nastąpić w lutym 1982r., po upływie 10 lat od chwili jej zawarcia, zaprzestała ona opłacać czynsz dzierżawny. Łącznie z faktem uiszczania przez nią podatku gruntowego, miało to świadczyć o samoistnym posiadaniu nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego, sam fakt zaprzestania opłacania czynszu oraz opłacanie podatku od nieruchomości, nie są wystarczające dla uznania, iż wnioskodawczynie zmieniła dotychczasowe posiadanie zależne w posiadanie samoistne, zmierzające do zasiedzenia. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w postanowieniu z dnia 11 października 2013r. (sygn. I CSK 5/13), zmiana charakteru posiadania, jakkolwiek możliwa, wymaga wykazania przez posiadacza, że jego władztwo nad rzeczą oderwało się od zakresu przekazanych mu uprawnień i stało się samoistnym, właścicielskim, niezależnym od istniejących stosunków umownych, a zmiana była dostrzegalna dla innych, także dla właściciela nieruchomości. O zmianie charakteru posiadania musi świadczyć całokształt okoliczności danej sprawy, a nie tylko jeden z elementów stanu faktycznego – w tym wypadku zaprzestanie płacenia czynszu dzierżawy. W ocenie Sądu Odwoławczego, wnioskodawczynie poza kwestią czynszu, w sposób niedostateczny manifestowała zamiar zmiany charakteru swojego posiadania na zewnątrz. Podnieść w tym miejscu należy, że bez znaczenia jest okoliczność czynienia nakładów na nieruchomość, gdyż taką możliwość przewidywały zapisy wspomnianej umowy (pkt 4 umowy). Zgodnie z utrwalonym poglądem, zmiana posiadania winna być zmanifestowana na zewnątrz – wobec otoczenia - w sposób wyraźny. W szczególności posiadacz winien wyrazić swoją wolę posiadania „jak właściciel” wobec właściciela, sąsiadów, postronnych obserwatorów, czy też **urzędów**. Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy wskazuje tymczasem, że wnioskodawczynie, co najmniej do 1987r. w stosunku do Urzędu Miasta i Gminy S., podawała się za dzierżawcę nieruchomości. Powyższe wynika jednoznacznie z dokumentów w postaci dowodów wpłat podatku od nieruchomości (k. 117-118). Uiszczając należny podatek od nieruchomości, wnioskodawczynie wskazywała wyraźnie, że właścicielem nieruchomości jest L. B., siebie określając jako „dzierżawca”. Skoro zatem w stosunkach z w/w urzędem I. N., która samodzielnie wypisywała druki wpłat (co przyznała m.in. podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 28 kwietnia 2015r. – k.276), podawała się za dzierżawcę, to trudno uznać, że już wówczas czuła się posiadaczem samoistnym nieruchomości i władała tą nieruchomością dla siebie, jak właściciel. Powyższe nakazuje uznać, że co najmniej do roku 1987 wnioskodawczynie uważała się za posiadacza zależnego. Zauważyć w tym miejscu należy, że apelująca posiada wykształcenie prawnicze, a zatem skoro mając dostateczną wiedzę co do poszczególnych instytucji prawa cywilnego, sama określała siebie jako dzierżawca, to znaczy, że musiała wówczas czuć się jedynie posiadaczem zależnym spornej nieruchomości. Dopiero po 1987r. na drukach wpłat wnioskodawczynie określała się jako „użytkownik”, bądź w ogóle nie wskazywała swojego tytułu posiadania. Tym samym, uznać należy, że ewentualnie dopiero wtedy mogło dojść do właściwego zmanifestowania przez nią zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne. Bez znaczenia jest natomiast to od kiedy w/w uiszczala podatek gruntowy, skoro była do tego zobowiązana na podstawie umowy (pkt 3 umowy). Mając na uwadze terminy posiadania niezbędne dla stwierdzenia zasiedzenia, wynikające z art. 172 § 1 i 2 kc, oraz niezaprzeczalny fakt, że I. N. jest posiadaczką w złej wierze, stwierdzić należy, że do chwili obecnej (art. 316 § 1 kpc) niewątpliwie nie upłynął termin zasiedzenia. Tym samym uznać należy, że oddalenie wniosku przez Sąd I instancji było prawidłowe.

W tym miejscu wskazać należy, że o ile ważność umowy dzierżawy z dnia 18 lutego 1972r. może budzić uzasadnione wątpliwości, z uwagi na to, że została ona zawarta przez J. J., działającego w imieniu wówczas małoletniego T. J., to okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia dla sprawy. Co prawda ustalenie czy była ona ważna, czy też nie, miałoby znaczenie dla ustalenia czy mogło dojść do jej późniejszego rozwiązania i ewentualnie kiedy do tego doszło, jednak ważność tejże umowy pozostaje obojętna dla ustalenia, czy wnioskodawczynie I. N. była posiadaczem samoistnym. Z punktu widzenia charakteru posiadania istotne bowiem jest to, czy posiadacz nieruchomości zachowywał się wobec otoczenia jak posiadacz samoistny bądź zależny, a nie to czy był związany jakąś umową. W niniejszej sprawie zostało ustalone, że wnioskodawczynie co najmniej do 1987r. uważała się za posiadacza zależnego nieruchomości, a zatem

ewentualne ustalenie, czy w/w umowa była ważna lub czy doszło do jej rozwiązania w 1982 czy 1983r., nie ma znaczenia dla sprawy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc apelację wnioskodawczynie oddalił jako bezzasadną.

SSO M. Rozpędowski SSO M. Wysocki SSO A. Lewandowska