

POSTANOWIENIE

Dnia 23 kwietnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Agata Szlingiert

sędzia Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

sędzia (del.) Marcin Walasik

Protokolant: st. prot. sąd. Barbara Mischczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2021 r. w P.

sprawy z wniosku S. S. (1)

przy udziale B. S., J. S. (1) i Prokuratora Okręgowego w (...)

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego w (...)

z dnia 11 grudnia 2019 r.,

sygn. akt I.Ns.196/18

postanawia:

1) oddalić apelację;

2) zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestników B. S. i J. S. (1) kwotę 1.350,-zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym;

3) zasądzić od Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w (...)) na rzecz Kancelaria Adwokacka (...) z siedzibą w P. kwotę 1.107,-zł (900,-zł + 23% VAT) z tytułu kosztów pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcy z urzędu przez adwokat E. P. (1) w postępowaniu apelacyjnym.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Agata Szlingiert /-/ Marcin Walasik

UZASADNIENIE

pkt 1 postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 23 kwietnia 2021r.

Wnioskiem złożonym 14.02.2018r. wnioskodawca S. S. (1) wystąpił o stwierdzenie, że z dniem 8.04.2006r. nabył przez zasiedzenie prawo własności części zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w (...) gm. G., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) – w granicach oznaczonych na dołączonej do wniosku mapie. W uzasadnieniu wnioskodawca podniósł, że zamieszkuje na nieruchomości od urodzenia (tj. od 1964r.), do 8.04.1986r. jej właścicielem był dziadek wnioskodawcy P. S., a po jego śmierci wnioskodawca władał przedmiotową częścią nieruchomości – początkowo wraz z ojcem J. S. (2) (zm. (...)) i następnie samodzielnie. Władanie to miało charakter posiadania samoistnego, o czym świadczy podejmowanie względem nieruchomości takich czynności, jak

remonty budynku mieszkalnego (łączny koszt wyniósł 60.000,-zł) i odbudowa budynku gospodarczego, uiszczanie podatku od swojej części i opłacanie odpowiedniej części składki ubezpieczeniowej, zawieranie odrębnych umów z operatorami mediów, posiadanie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej czy posiadanie ogrodu warzywno-owocowego. Również otoczenie, sąsiedzi i osoby bliskie, traktowało wnioskodawcę jako właściciela. Wnioskodawca i jego ojciec władali częścią nieruchomości w przekonaniu, że są spadkobiercami poprzedniego właściciela, co uzasadnia traktowania ich jako posiadaczy w dobrej wierze, natomiast nawet przy przyjęciu złej wiary do zasiedzenia doszło z dniem 8.04.2016r.

Jako zainteresowanego wskazano we wniosku B. S., natomiast postanowieniem z 19.03.2018r. wezwana została do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki także J. S. (1).

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy B. S. i J. S. (1) domagali się jego oddalenia. Uczestnicy przyznali, że wnioskodawca wraz z matką zamieszkuje na terenie ich nieruchomości, natomiast nie jest on posiadaczem samoistnym, gdyż włada częścią nieruchomości na zasadzie użyczenia.

Postanowieniem z dnia 11.12.2019r., sygn. akt. I.Ns.196/18 – uchylonym następnie w pkt 3 na skutek zażalenia pełnomocnika wnioskodawcy – Sąd Rejonowy w (...): 1) oddalił wniosek, 2) zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników kwotę 2.717,-zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, 3) przyznał pełnomocnikowi wnioskodawcy adwokat E. P. (2) ze środków Skarbu Państwa kwotę 2.214,-zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

Jako podstawę tego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

S. S. (1) mieszka w G. od 1964r. Do 8.04.1986r. przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność jego dziadka - P. S.. Przed wnioskodawcą fragment działki wraz z częścią budynku zajmował jego ojciec - J. S. (2) wraz z żoną E. S. (1) oraz dziećmi. Przedmiotowa nieruchomość została mu użyczona przez dziadka wnioskodawcy. Początkowo był to jeden pokój, potem część budynku. W tym samym czasie na nieruchomości wraz z rodziną zamieszkiwał B. S..

W przeszłości P. S. użyczył J. S. (2) dwie/trzy morgi ziemi, aby ten mógł ją uprawiać i utrzymać rodzinę. Po śmierci P. S. B. S. wydzielił mu kolejny fragment gruntu, również pod uprawę.

Do dziś uczestnicy wraz z wnioskodawcą i E. S. (1) zamieszkują na nieruchomości pod adresem (...). Na gruncie znajduje się budynek mieszkalny, częściowo zamieszkały przez B. S. wraz z rodziną, częściowo przez wnioskodawcę i jego matkę. Nieruchomość nie jest przedzielona wewnątrz, nie ma ani płotów ani ogrodzeń, poza swobodnie rosnącymi tujami mającymi zapewniać prywatność jej mieszkańcom. Obszar działki, którego zasiedzenia domaga się wnioskodawca, nie jest w żaden sposób ogrodzony ani wydzielony od części działki zajmowanej przez uczestników.

Z nieruchomości swobodnie korzystają jej mieszkańcy. Zarówno rodzina uczestnika, jak i najbliżsi wnioskodawcy mogą bez przeszkód poruszać się po całym terenie. Do nieruchomości prowadzi jedna brama wjazdowa, której używa zarówno wnioskodawca, jak i uczestnicy. Do części nieruchomości zamieszkiwanej przez wnioskodawcę prowadziła także furtka, którą zamontował uczestnik na prośbę wnioskodawcy. Na tyłach działki, którą zamieszkuje wnioskodawca, znajduje się ogródek warzywny uprawiany przez E. S. (1). Natomiast rosnącymi na terenie całej nieruchomości drzewami zajmuje się uczestnik.

Jeszcze za życia ojca wnioskodawcy J. S. (2) miała miejsce sytuacja, w której ten zwrócił się do uczestnika o zgodę na wybudowanie na nieruchomości wiaty i B. S. taką zgodę wyraził. Zgodził się również na wyremontowanie starej stodoły i zrobienie z niej kurnika. Natomiast, gdy w przeszłości jeden z braci uczestnika L. S. chciał postawić na nieruchomości dobudówkę, uczestnik sprzeciwił się, w konsekwencji czego budowa nie doszła do skutku.

Wnioskodawca wraz z matką zamieszkują na przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy użyczenia zawartej z B. S.. Po śmierci ojca wnioskodawcy E. S. (1) zwróciła się do uczestnika o zgodę na dalsze zamieszkiwanie na

nieruchomości. B. S. nie oponował, zaznaczając, że wnioskodawca może zamieszkiwać na nieruchomości do śmierci jego matki.

S. S. (1) dokonywał na nieruchomości niezbędnych remontów m.in. w postaci wymiany okien i drzwi wewnętrznych, dostosował ją również do swoich potrzeb, jako osoby niepełnosprawnej m.in. poprzez remont łazienki, czy budowę podjazdu. Uczestnik, jako właściciel nieruchomości, musiał wyrazić zgodę na adaptację pomieszczeń dla wnioskodawcy i zawarcie z gminą umowy o dofinansowanie. Wnioskodawca również informował uczestnika o zamiarze podjęcia istotniejszych remontów. Nie zawsze jednak otrzymywał zgodę. Tak było w przypadku płotu oddzielającego część nieruchomości zajmowaną przez wnioskodawcę oraz uczestnika. B. S. odmówił wnioskodawcy zgody na jego budowę, w konsekwencji czego S. S. (1) zrezygnował z jego zamontowania. Była również sytuacja, w której wnioskodawca chciał zamontować nową bramę prowadzącą do nieruchomości, jednak w świetle sprzeciwu uczestnika, nie zrealizował tego zamiaru.

Wnioskodawca finansował większość prac remontowych na nieruchomości, również nimi kierował. Zlecił i sfinansował budowę płotu odgradzającego nieruchomość od działki J. K..

S. S. (1) zawarł odrębne umowy z operatorami mediów m.in. telefon czy wywóz śmieci. Umowy o dostawę Internetu zawarta została z E. S. (1), bo taki warunek postawił uczestnik. Wnioskodawca jest również zameldowany pod adresem (...). Jego matka, za zgodą uczestników, zainstalowała na nieruchomości centralne ogrzewanie.

Właścicielami nieruchomości położonej w (...) są B. S. i J. S. (1).

B. S. nabył przedmiotową nieruchomość w drodze umowy darowizny zawartej z matką H. S. (1). Z kolei ona stała się jej właścicielką poprzez dział spadku po mężu P. S., bowiem dzieci zrzekły się swoich udziałów spadkowych, na jej rzecz, w postępowaniu w sprawie o sygnaturze (...). Natomiast uczestniczka stała się jej współwłaścicielką na mocy umowy małżeńskiej majątkowej z 10.08.2006r.

Jeszcze za życia P. S. w rodzinie toczyły się rozmowy, komu przekaze on gospodarstwo po swojej śmierci. Początkowo chciał je zapisać najstarszemu synowi J. S. (2), jednak ten odmówił z uwagi na brak środków finansowych i zły stan gospodarstwa. Zgodę wyraził natomiast B. S..

W momencie objęcia gospodarstwa przez uczestnika znajdowało się ono w złej kondycji i wymagało znacznych nakładów pieniężnych.

Krótko po uzyskaniu prawa własności uczestnik rozpoczął produkcję pustaków, które składował na części nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie. Trwało to przez okres 5-6 lat.

B. S. wraz z małżonką od początku uzyskania prawa własności opłacają podatek rolny, jak również coroczną składkę obowiązkowego ubezpieczenia i OC rolników od całej nieruchomości. To uczestnik jest adresatem decyzji administracyjnych dotyczących wymiaru danin publicznych. Był również stroną postępowania dotyczącego opłaty adiacenckiej.

Uczestnicy otrzymali, jako właściciele nieruchomości, pozwolenie na budowę gazociągu. Także budowa przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego nastąpiło z inicjatywy i na koszt uczestnika. B. S. dokonał również rozdzielenia liczników na wodę, z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą w postaci pieczarkarni i konieczność rozliczania kosztów.

W przeszłości miała miejsca sytuacja, kiedy po nawałnicy gałęzie drzew z części zajmowanej przez wnioskodawcę spadły na nieruchomość R. K.. Sąsiad zwrócił się do uczestnika o ich usunięcie i numer polis. Nadto w przeszłości R. K. zawarł z uczestnikiem umowę dzierżawy części nieruchomości sprzedanej następnie M. S.. Po R. K. przedmiotowy fragment działki został ponownie wydzierżawiony.

Dnia 21.06.2006r. B. S. darował i sprzedał bratu wnioskodawcy M. S. część działki w G.. Następnie 20.07.2006r. ustanowił na rzecz brata wnioskodawcy służebność gruntową.

Od 2015r., z uwagi na pogorszenie stanu zdrowia i obniżenie zarobków, B. S. zwrócił się do E. S. (1), aby ta zaczęła opłacała część składki ubezpieczeniowej, stosownie do wielkości części nieruchomości, która użytkuje. Od tego czasu wnioskodawca wraz z matką płacili uczestnikowi część składki. Kilka lat wstecz wnioskodawca zwrócił się do uczestnika wyrażając chęć rozliczenia się za 40 lat ponoszenia opłat za zamieszkiwaną przez niego część nieruchomości. B. S. odmówił.

Dnia 4.11.2015r. B. S. wyraził E. S. (2) zgodę na zamontowanie sieci światłowodowej.

Uczestnik dokonał także zgłoszenia zamiaru usunięcia drzewa, znajdującego się na części nieruchomości zamieszkiwanej przez wnioskodawcę.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty i fotografie, zeznania świadków oraz zeznania wnioskodawcy i uczestników.

Za wiarygodne Sąd uznał wszystkie dokumenty załączone do akt sprawy zarówno przez wnioskodawcę, jak i uczestników. Ich autentyczność nie była kwestionowana w toku postępowania, a również Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im wiarygodności.

Jako niewiarygodne Sąd ocenił zeznania A. B., bowiem świadek w swoich twierdzeniach była niekonsekwentna – raz podawała, że właścicielem nieruchomości jest jej brat, by za chwilę wskazać, że jest nim uczestnik. Sąd ocenił, że świadek starała się pokazać wnioskodawcę jako jedyną osobę decyzyjną w sprawie nieruchomości, umniejszając tym samym znaczenie uczestnika. Niemniej jednak inni, wiarygodni świadkowie podawali, że wnioskodawca konsultował z B. S. większość istotniejszych kwestii dotyczących nieruchomości, takich jak chociażby budowa ogrodzenia, czy zamontowanie nowej bramy.

Jako częściowo wiarygodne Sąd ocenił zeznania M. S.. Świadek podawał, że właściciela nieruchomości uważał brata, jednak umowę sprzedaży oraz ustanowienia służebności zawarł z B. S.. W pozostałym zakresie zeznania świadka były wiarygodne i posłużyły do ustalenia stanu faktycznego w sprawie.

Również jako jedynie częściowo wiarygodne Sąd uznał zeznania M. G.. Świadek była niewiarygodna podając, że sąsiedzi i cała rodzina za właściciela uważają wnioskodawcę, podczas kiedy przesłuchani w sprawie sąsiedzi (J. K. i R. K.) jako właściciela nieruchomości podawali uczestnika. Nadto sama w drugiej części zeznań jako właściciela wskazała uczestnika, który miał nie wyrazić zgody na odgródzenie nieruchomości zajmowanej przez wnioskodawcę.

Zeznania D. S. (1) Sąd ocenił jako częściowo wiarygodny, bowiem świadek podawał wyłącznie okoliczności korzystne dla uczestników, pomijając zupełnie fakt remontów przeprowadzanych przez wnioskodawcę. Co więcej, świadek nie miał szczegółowej wiedzy na temat istotnych dla sprawy okoliczności, bowiem na nieruchomości w G. zamieszkiwał dopiero od 3 lat.

Sąd oparł się jedynie częściowo na zeznaniach E. S. (1). Sąd miał bowiem na uwadze, że świadek, jako matka wnioskodawcy zamieszkująca z nim wspólnie na nieruchomości, jest bezpośrednio zainteresowana rozstrzygnięciem w sprawie. Świadek była niewiarygodna w kwestiach proszenia uczestnika o jakąkolwiek zgodę, podczas gdy stosowny dokument został przez uczestnika załączony. Nadto, świadek nie była konsekwentna wskazując jako właściciela B. S., innym razem powtarzając, że wraz z synem czuła się właścicielką nieruchomości. Podawała także, że to ona z synem usuwali po nawalnicy gałęzie z nieruchomości sąsiada K., podczas gdy inni świadkowie podali, że zajmował się tym uczestnik. Nadto wskazywała, że wraz z synem od zawsze opłaca składkę na obowiązkowe ubezpieczenie, co również nie okazało się prawdą.

Jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania sąsiadów wnioskodawcy i uczestnika – J. K. i R. K.. Mieli oni szczegółową wiedzę, co do istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych. Podobnie Sąd ocenił zeznania N. S., D. S. (2), E. S. (3), W. S. oraz H. Ł.. W ocenie Sądu wskazani świadkowie byli w swoich zeznaniach wiarygodni, konsekwentni i zgodni.

Natomiast jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia Sąd uznał zeznania M. K., I. Z. i P. G., gdyż świadkowie nie mieli szczegółowej wiedzy na temat istotnych okoliczności, nie potrafili udzielić odpowiedzi na większość stawianych im pytań.

Jako częściowo wiarygodny Sąd ocenił dowód z przesłuchania S. S. (1). Nie ulegało wątpliwości, że wnioskodawca starał się przedstawić jako właściciel nieruchomości objętej wnioskiem, umniejszając przy tym znaczenie uczestnika i zaprzeczając, jakoby kiedykolwiek prosił go o zgodę. Niemniej jednak postępowanie dowodowe, w tym przełożone dokumenty i pozostali wiarygodni świadkowie wskazywali, że uczestnik nie wyraził zgody na zamontowanie nowej bramy oraz odgródzenie swojej nieruchomości, w konsekwencji czego wnioskodawca zaniechał dalszych działań. Nawet rodzeństwo wnioskodawcy wskazywało, że ten konsultował z uczestnikiem, jako właścicielem, planowane prace. Nadto, twierdzenia wnioskodawcy nie pokrywają się z zeznaniami jego matki E. S. (1), która wskazywała, że J. S. (2) nigdy nie chciał otrzymać spornej nieruchomości od P. S.. Co innego zaś podał wnioskodawca. Wnioskodawca był również niewiarygodny twierdząc, że jego matka nie prosiła B. S. o możliwość wykorzystania gałęzi, które spadły po nawałnicy. Pozostali świadkowie, w tym brat wnioskodawcy, wskazywali inaczej. Należy także zauważyć, że świadek R. K. podał, iż wydierzał grunt od uczestnika, natomiast wnioskodawca wskazał, iż od jego ojca. Wnioskodawca nie był w stanie przedstawić innych dowodów, poza swoimi twierdzeniami, które mogłyby potwierdzić jego wersję zdarzeń.

Jako wiarygodne Sąd ocenił przesłuchanie J. S. (1). Przede wszystkim wersja zaprezentowana przez uczestniczkę znajdowała potwierdzenie w załączonych dokumentach. Z tych samych względów jako wiarygodne Sąd ocenił twierdzenia uczestnik B. S..

Natomiast w świetle dokonanych ustaleń, iż wnioskodawca nie spełniał przesłanek zasiedzenia nieruchomości Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 3 i 5 k.p.c. pominął wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego oraz przeprowadzenie oględzin.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za niezasady.

Stosownie do treści art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa jej własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu (w przypadku dobrej wiary), bądź lat trzydziestu, jeśli uzyskał posiadanie w złej wierze. Natomiast art. 336 k.c. stanowi, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). W art. 336 k.c. zostały wymienione dwa rodzaje posiadania. Posiadanie samoistne, zwane właścicielskim, ma miejsce, gdy podmiot faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Posiadacz samoistny „wykonuje uprawnienia” składające się na treść prawa własności określone w art. 140 k.c., czyli korzysta z rzeczy z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego np. do podejmowania decyzji dotyczących sposobu zagospodarowania rzeczą itp. Dla istnienia posiadania samoistnego nie jest istotne, czy posiadacz rzeczywiście ma uprawnienia właścicielskie, a także czy wie o przysługiwaniu mu bądź o braku takich uprawnień. Dla powstania i istnienia posiadania nie jest także istotne, czy jest ono zgodne z jakimkolwiek tytułem prawnym do władania rzeczą, posiadanie, jako stan faktyczny, jest bowiem co do zasady niezależne od prawa do rzeczy. Posiadanie samoistne to władztwo nad rzeczą z wyłączeniem innych osób i niezależne od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w tym w szczególności niezależne od zgody i woli właściciela. Każdy posiadacz samoistny obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że, z przyczyn usprawiedliwionych, uważa się za właściciela albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie, jak właściciel, chociaż wie, że nie jest właścicielem. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza

z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą „jak” osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym. Posiadanie samoistne od posiadania zależnego pozwala odróżnić czynnik woli, przy czym rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.

W rozpatrywanej sprawie podstawowe znaczenie miało ustalenie, czy wnioskodawca władał nieruchomością jako posiadacz samoistny w rozumieniu art. 172 § 1 k.c. Wedle utrwalonych poglądów doktryny i orzecznictwa konieczne jest tu stwierdzenie występowania dwóch elementów: fizycznego – określanego tradycyjnie jako corpus i psychicznego – określanego jako animus. Pierwszy z tych elementów charakteryzuje się efektywnym, w sensie gospodarczym, korzystaniem z rzeczy lub co najmniej istnieniem stanu faktycznego stwarzającego możliwość takiego korzystania. Konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa.

Z posiadaniem związane jest m. in. domniemanie posiadania samoistnego – art. 339 k.c. Przepis ten wprowadza domniemanie istnienia posiadania samoistnego tego podmiotu, który udowodni, że faktycznie włada rzeczą. W ten sposób władający rzeczą zostaje zwolniony z ciężaru dowodu co do istnienia posiadania i jego rodzaju. Domniemanie to ma charakter wzruszalny i może zostać obalone.

W ocenie Sądu uczestnicy to domniemanie obalili. Na tle zgromadzonego materiału dowodowego nie można było bowiem ustalić, że S. S. (1) władał nieruchomością w sposób samodzielny i miał wyłączność przy podejmowaniu decyzji jej dotyczących. Wnioskodawca powoływał się na szereg remontów oraz prac mających ulepszyć zajmowaną nieruchomość. Niemniej jednak przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że istotniejsze remonty w rzeczywistości wymagały akceptacji ze strony uczestnika (dostawanie nieruchomości do indywidualnych potrzeb wnioskodawcy, budowa wiaty przez J. S. (2) czy też wybudowanie nowej bramy, odgródzenie nieruchomości i zgoda na doprowadzenie przyłącza internetowego). Sam wnioskodawca przyznał, że po odmownej decyzji uczestnika nie dokonywał zaplanowanych czynności. Tego typu zachowania wskazują, iż S. S. (1) nie władał nieruchomością w sposób w pełni samodzielny, a także aby jego działania były niezależne od woli właściciela. Jeśli zaś chodzi o podpisywanie umów dotyczących dostarczania mediów i ich opłacanie to takie zachowania nie świadczą o samoistnym posiadaniu rzeczy, skoro nawet najemca może stosownie umowy zawierać.

Stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości jest swoistą sankcją dla jej właściciela za brak zainteresowania swoją własnością. W przedmiotowej sprawie nie można mówić o takiej sytuacji. Podkreślenia wymaga, że uczestnik manifestował swoje władztwo nad całą nieruchomością, a nie tylko zamieszkiwaną częścią. Sam wnioskodawca przyznał, że B. S. bez jego zgody wszedł na podwórko i bez wcześniejszych konsultacji z nim ściął drzewo. Co więcej, uczestnicy przez cały okres zamieszkiwania wnioskodawcy wraz z rodziną na przedmiotowej części gruntu opłacali składki i daniny publiczne związane z całą nieruchomością, a dopiero na skutek pogorszenia stanu zdrowia B. S., zwrócili się do wnioskodawcy i jego matki o dokładanie się do kosztów obowiązkowego ubezpieczenia. Przez cały czas zamieszkiwania wnioskodawcy, a wcześniej jego ojca, uczestnik swobodnie władał całą nieruchomością. Nie tylko miał dostęp do części zajmowanej przez wnioskodawcę, ale mógł samodzielnie nią rozporządzać. Wreszcie, osoby z zewnątrz uważały uczestnika za właściciela (sąsiedzi), w tym rodzeństwo wnioskodawcy - siostra wnioskodawcy podała, że brat pytał się uczestnika o zgodę na zamontowanie furtki, bo ten był i jest właścicielem nieruchomości. To do B. S. i jego małżonki kierowane były decyzje administracyjne i do niego zwrócił się sąsiad, gdy po nawałnicy gałęzie z drzewa spadły na jego działkę. To uczestnik występował jako druga strona umowy sprzedaży działki oraz umowy darowizny nieruchomości na rzecz brata wnioskodawcy – M. S.. Nadto, wnioskodawca sam podawał, że w 2012 i 2013r. zwracał się do uczestnika, jako właściciela całej nieruchomości, aby uregulować kwestię własności i podzielić działkę.

W ocenie Sądu strony łączyła umowa użyczenia, skoro strony były dla siebie najbliższą rodziną, a stosunek obligacyjny użyczenia oparty jest na silnej osobistej więzi, związanej z zaufaniem i chęcią nieodpłatnego dostarczenia mieszkania. B. S. podał bowiem, że najpierw jego ojciec P. S. użyczył J. S. (2) i jego rodzinie część domu oraz kawałek gruntu, a potem kontynuował to uczestnik. Argumentował, że wynikało to ze złej sytuacji finansowej jego brata, a następnie bratanka. Podawał także, że stosunek użyczenia miał trwać do śmierci matki wnioskodawcy. Poza tym w przypadku

użyczenia biorący rzecz w użyczenie nie jest zobowiązany do uiszczania należności publicznoprawnych ani do dokonywania remontów przekraczających zakres normalnego zużycia. Niewątpliwie wnioskodawca takich opłat nie uiszczal.

Dodatkowo za właścicielskim władztwem uczestnika przemawia swobodny, niczym nieskrępowany dostęp uczestnika do część zajmowana przez wnioskodawcę. Fragment nieruchomości zamieszkiwany przez S. S. (1) nie jest w żaden sposób odgradzony. Wnioskodawca nie oddzielił tego fragmentu nieruchomości, nie zmanifestował właścicielowi swojego władztwa.

Podsumowując, uczestnicy byli adresami umów dotyczących całej nieruchomości, w tym części zajmowanej przez wnioskodawcę (decyzja dotycząca opłaty adiacenckiej, decyzja o wymiarze podatku rolnego), zawierali umowy dotyczące nieruchomości, w tym umowę sprzedaży oraz darowizny, jak również w odczuciu sąsiadów, jak i członków rodziny byli uważani za właścicieli całej nieruchomości.

Do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niczym nie skrępowany stan władztwa, bez jednoczesnej legitymacji prawnej w postaci prawa własności. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela. Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał się na temat zachowań stanowiących wyraz posiadania, które stanowią przesłankę prowadzącą do zasiedzenia. I tak, posiadaniem takim jest niewątpliwie władztwo uzewnętrzniające się poprzez np. uprawę ziemi, płacenie za działkę podatków, ujawnianie swojego stanu posiadania w ewidencji gruntów (postanowienie SN z 18.04.1997r., III CKN 35/97, OSNC 1997/10/150), koszenie trawy, zbieranie trawy, zabudowywanie i rozbudowywanie budynków na gruncie. W kontekście tego stwierdzenia należy przypomnieć, że po ścięciu drzewa przez uczestnika, matka wnioskodawcy zwróciła się do B. S., a nie swoje syna, o możliwość wykorzystania gałęzi.

W ocenie Sądu posiadanie wnioskodawcy nie miało charakteru samoistnego. Fakt zawierania umów dotyczących dostarczania mediów na nieruchomość nie może świadczyć o samoistości posiadania, skoro nawet najemca jest uprawnioną takie umowy zawierać. Nie świadczy to jeszcze o samodzielnym i wyłącznym prawie do rozporządzania nieruchomością. Nie przemawiają za tym również prace remontowe, które wykonywał wnioskodawca, częstokroć po konsultacji i po uzyskaniu zgody uczestnika. Zarówno ojciec wnioskodawcy, jak i obecnie wnioskodawca oraz jego matka są posiadaczami zależnymi, a właścicielami całego gruntu pozostaje uczestnik wraz z małżonką.

Mając na uwadze, że wnioskodawca nie wykazał samoistości swojego posiadania Sąd nie badał kolejnych przesłanek wymaganych do stwierdzenia zasiedzenia i oddalił wnioski.

Na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Sąd obciążył wnioskodawcę obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego uczestnikom, bowiem ich interesy w niniejszym postępowaniu pozostawały sprzeczne. Wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym Sąd ustalił w oparciu o § 5 ust. 1 w zw. z § 2 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Sąd przyznał adw. E. P. (2) ze środków Skarbu Państwa kwotę 2.214,-zł (powiększoną o należną stawkę podatku od towarów i usług) z tytułu pomocy prawnej świadczonej wnioskodawcy z urzędu. Wynagrodzenie to ustalone zostało na podstawie § 11 ust. 1 w zw. z § 8 ust. 6 w zw. z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.10.2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

Apelację od postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w pkt 1. i 2. oraz zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, uczestników i wnioskodawcy, która pomijała istotne dla sprawy okoliczności i z tej przyczyny jest sprzeczna z zasadami prawidłowego rozumowania;

b) art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów mających wykazać istotne dla sprawy okoliczności w postaci oględzin nieruchomości oraz opinii biegłego geodety (co do którego uchybienia wnioskodawca podniósł zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c.) w zw. z art. 235² pkt 3 i 5 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów, pomimo braku zaistnienia przesłanek wskazanych w tym przepisie;

c) naruszenie art. 339 k.c. poprzez uznanie, iż przeprowadzone dowody doprowadziły do obalenia domniemania samoistności posiadania wnioskodawcy;

2) w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, polegający na przyjęciu, iż wnioskodawca nie wykazał samoistnego posiadania nieruchomości przez wymagany dla stwierdzenia zasiedzenia czas.

W oparciu o te zarzuty wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie zasiedzenia zgodnie z wnioskiem i zasądzenie od uczestników kosztów postępowania przed Sądem I Instancji, a ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji. Wniósł także o zasądzenie od uczestników kosztów postępowania przed Sądem II Instancji, w tym kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez pełnomocnika z urzędu. Ewentualnie, w wypadku nieuwzględnienia apelacji, pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od Skarbu Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy B. i J. S. (3) domagali się jej oddalenia oraz zasądzenia od wnioskodawcy kosztów postępowania przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

Udział w postępowaniu pismem z 21.08.2020r. zgłosił Prokurator Okręgowy w (...), który na rozprawie apelacyjnej w dniu 19.01.2021r. wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie zasługiwała na uwzględnienie.

Nie był zasadny zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 235² pkt 3 i 5 k.p.c., które skarżący wiązał z postanowieniem Sądu Rejonowego wydanym na rozprawie w dniu 26.11.2019r. o pominięciu dowodu z oględzin nieruchomości oraz z opinii biegłego geodety (k.527).

Przeprowadzenie drugiego z wymienionych dowodów, zgłoszonego przez wnioskodawcę już we wniosku o wszczęcie postępowania (k.3), byłoby konieczne tylko w wypadku, gdyby sądy obu instancji uznały, że spełnione zostały przesłanki zasiedzenia, gdyż w postanowieniu stwierdzającym zasiedzenie własności nieruchomości należy m.in. określić nieruchomość według zasad przewidzianych w przepisach o prowadzeniu ksiąg wieczystych (§ 187 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18.06.2019r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych, Dz.U. 2019/1141), co w odniesieniu do zasiedzenia części nieruchomości nie stanowiącej wyodrębnionej działki geodezyjnej wymagałoby także oznaczenia granic zasiedzenia na wyrzysie z mapy ewidencyjnej stanowiącym integralną część postanowienia i jednocześnie podstawę do ujawnienia prawa własności w nowoutworzonej księdze wieczystej (§ 28 ust. 1 i 3 oraz § 31 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.). Skoro Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym części nieruchomości, a jego stanowisko zostało podzielone przez Sąd Okręgowy, to tym samym dowód z opinii geodety był nieistotny (art. 235² pkt 3 k.p.c.) i jego pominięcie było decyzją prawidłową.

Gdy chodzi o dowód z oględzin nieruchomości, to można się zgodzić ze skarżącym o tyle, że argumenty Sądu Rejonowego za pominięciem tego dowodu nie były przekonujące. Środek dowodowy w postaci oględzin (art. 292 k.p.c.) ma umożliwić sądowi bezpośrednie zbadanie rzeczy i poczynienie własnych spostrzeżeń co do przedmiotu

postępowania. W sprawie o stwierdzenie zasiedzenia, gdy przedmiotem żądania – tak jak w rozpoznawanym przypadku – jest część nieruchomości gruntowej stanowiącej siedlisko gospodarstwa rolnego oględziny niewątpliwie ułatwiają sądowi orientację w przestrzeni i – jak ujęto to w apelacji – odpowiednie osadzenie zdarzeń opisywanych przez przesłuchiwane osoby, a ponadto umożliwiają zapoznanie się ze stanem nieruchomości. Z tego względu nie sposób uznać, aby dowód ten miał wykazać fakt nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 235² pkt 3 k.p.c.) czy też aby zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania (art. 235² pkt 5 k.p.c.), a takie podstawy zostały wskazane przez Sąd Rejonowy przy pominięciu dowodu. Niemniej jednak w apelacji nie podjęto nawet próby wykazania, w jaki ewentualnie sposób uchybienie procesowe Sądu Rejonowego polegające na nieprzeprowadzeniu oględzin nieruchomości przełożyło się na wynik sprawy. Formułując zarzut naruszenia przepisów postępowania ogólnie tylko wskazano, że chodzi o uchybienia „mające wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia”, natomiast nie wyjaśniono, na czym ten wpływ polegał. Sąd Rejonowy nie był przecież pozbawiony możliwości ustalenia stanu i sposobu zagospodarowania nieruchomości, skoro dysponował przedłożonymi mu wyrysami z map ewidencyjnych, częściowo zawierającymi adnotacje wnioskodawcy (k.7,370, 392) oraz fotografiami przedstawiającymi teren nieruchomości (k.151-156,519-525).

Zarzuty związane prowadzonym przez Sąd Rejonowy postępowaniem dowodowym nie mogły zatem odnieść zamierzonego w apelacji skutku.

W pozostałym zakresie apelacja opierała się na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który miał polegać na dokonaniu przez Sąd Rejonowy błędnej, pomijającej istotne dla sprawy okoliczności, oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci zeznań świadków oraz wnioskodawcy i uczestników postępowania, co w konsekwencji doprowadziło do błędów w ustaleniach faktycznych, tj. przyjęcia, że wnioskodawca nie wykazał samoistnego posiadania nieruchomości przez wymagany dla stwierdzenia zasiedzenia czas. Zarzuty te zostały sformułowane wadliwie. Ocena charakteru posiadania jako przesłanki zasiedzenia należy do zakresu stosowania prawa materialnego w oparciu o ustalone okoliczności faktyczne danej sprawy, a więc Sąd Rejonowy uznając, że wnioskodawca był i jest posiadaczem zależnym opisanej we wniosku części nieruchomości nie mógł dopuścić się błędów w ustaleniach faktycznych. Z kolei stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący nie wskazał w apelacji konkretnych dowodów, które miały zostać ocenione przez Sąd Rejonowy w sposób sprzeczny z zasadami wynikającymi z tego przepisu oraz nie wyjaśnił, w czym upatruje błędów Sądu, w szczególności jakim kryteriom oceny uchybiono uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej określonych dowodów lub niesłusznie im taką moc przyznając oraz dlaczego w świetle tych kryteriów wnioski, jakie Sąd wywiódł są niewłaściwe. Przede wszystkim natomiast skarżący nie zakwestionował w sposób wyraźny żadnych ustaleń faktycznych przyjętych przez Sąd Rejonowy, a temu celowi służy przecież zarzut z art. 233 § 1 k.p.c., kierowany przeciwko podstawie faktycznej orzeczenia, na co słusznie zwrócono uwagę w odpowiedzi na apelację.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął ustalenia Sądu Rejonowego jako podstawę swego rozstrzygnięcia. Ponieważ jednak są one chaotyczne i nieprecyzyjne (co wymagało stosownego uzupełnienia na podstawie dowodów włączonych do materiału sprawy już w postępowaniu w I instancji), brak w nich także zachowania chronologii zdarzeń, Sąd Okręgowy wskazuje, że poddając sprawę pod osąd miał na uwadze następujące okoliczności:

Przedmiotowa nieruchomość położona w G. gm. G., obejmująca grunty orne i grunty rolne z zabudowaniami, zapisana jest w księdze wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w (...) jako własność B. S. i J. S. (1) na prawach umownej wspólności majątkowej małżeńskiej.

W przeszłości nieruchomość stanowiła własność P. S. (ojca uczestnika i dziadka wnioskodawcy), który nabył ją na podstawie dokumentu nadania ziemi z 14.02.1958r. P. S. wraz z żoną H. S. (1) prowadzili gospodarstwo rolne na przedmiotowej nieruchomości o ówczesnej powierzchni 7,99.00 ha oraz na niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 1,97.64 ha położonej we wsi D. i B. gm. G., zapisanej w księdze wieczystej nr (...) w G., która stanowiła ich majątek wspólny (małżeństwo zawarli 16.11.1935r.).

P. S. zmarł 8.04.1986r., zaś postanowieniem z dnia 29.07.1986r., sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w (...) stwierdził, że spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona H. S. (1) w 1/4 części oraz dzieci B. S., J. S. (2), H. S. (2), E. S. (3), W. S. i H. Ł. po 3/24 części każde z nich, natomiast udział spadkodawcy w gospodarstwie rolnym nabyli: żona H. S. (1) oraz synowie B. S. i H. S. (2) po 1/3 części każde z nich. Postanowienie wydano na rozprawie, na której obecni byli wszyscy spadkobiercy. Zapewnienie spadkowe złożył B. S., który podał, że spadkodawca zmarł bez testamentu. Wszyscy spadkobiercy złożyli na rozprawie oświadczenia, że spadek przypadły im z mocy ustawy przyjmują wprost.

Na zgodny wniosek spadkobierców, którzy odziedziczyli gospodarstwo rolne, Sąd Rejonowy w (...) postanowieniem z dnia 29.07.1986r., sygn. akt (...) dokonał działu spadku po P. S. i zniesienia współwłasności pomiędzy jego spadkobiercami a H. S. (1) w ten sposób, że obie nieruchomości przyznał na wyłączną własność H. S. (1).

W dniu 1.10.1986r. została zwarta – w trybie ustawy z dnia 14.12.1982r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin – umowa przekazania gospodarstwa rolnego, na podstawie której H. S. (1) przeniosła nieodpłatnie prawo własności gospodarstwa rolnego obejmującego obie nieruchomości na rzez B. S.. Następnie 1.10.2006r. B. i J. S. (3) zawarli umowę majątkowa małżeńską, na podstawie której J. S. (1) wpisana została do księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości

(dowód: - wydruk z elektronicznej księgi wieczystej – k.91-120,

- odpis z księgi wieczystej – k.3 akt (...),

- odpis skrócony aktu zgonu i aktu małżeństwa – k.3,4 akt (...),

- protokół rozprawy i postanowienie z 29.07.1986r. – k.22,23 akt (...),

- postanowienie z 29.07.1986r. – k.9 akt (...),

- kopia umowy z 1.10.1986r. – k.148-150).

J. S. (2) (ojciec wnioskodawcy i brat uczestnika) ur. (...) po zawarciu związku małżeńskiego z E. S. (1) (matką wnioskodawcy) wyprowadził się na krótki czas z gospodarstwa rodziców, natomiast w 1961r. wraz z żoną zamieszkał w części siedliskowej przedmiotowej nieruchomości, na terenie której P. S. wydzielił im do korzystania pomieszczenia w budynku mieszkalnym oraz część ogrodu pod uprawę warzyw i owoców

(dowód: - zeznania świadka E. S. (3) – k.347v,348v,349v

- zeznania świadka H. Ł. – k.383

– zeznania obojga świadków uznane przez SR za wiarygodne, a ocena ta nie była kwestionowana w apelacji,

- zeznania świadka E. S. (1) – k.420,

- zeznania wnioskodawcy – k.434v

– w tej części zeznania obojga uznane przez SR za wiarygodne, a ocena ta nie była kwestionowana w apelacji).

Z pozostałych dzieci P. i H. S. (1) w chwili śmierci P. S. w ich gospodarstwie zamieszkiwał jedynie B. S.

(dowód: dane osobowe we wniosku o stwierdzenie nabycia spadku – k.1 akt (...)).

Jeszcze za życia P. S. w rodzinie toczyły się rozmowy, komu przekaze on gospodarstwo. Początkowo chciał je zapisać najstarszemu synowi J. S. (2), jednak ten odmówił z uwagi na brak środków finansowych i zły stan gospodarstwa, które wymagało nakładów.

Po śmierci P. S. J. S. (2) wraz z rodziną pozostał na przedmiotowej nieruchomości, zajmując nadal część budynku mieszkalnego oraz korzystając z gruntu pod ogród owocowo-warzywny. Kwestia ta nie była przedmiotem osobnych i szczegółowych ustaleń, gdyż z działki siedliskowej obie rodziny (J. S. (2) i B. S.) korzystały zgodnie, stosownie do swoich potrzeb. Dopiero po śmierci J. S. (2) (zm. (...)) jego żona E. S. (1) zwróciła się do B. S. o zgodę na dalsze zamieszkiwanie na nieruchomości i taką zgodę uzyskała.

Teren nieruchomości nie jest wewnątrz podzielony, nie ma płotów ani ogrodzeń poza rosnącymi tujami, mającymi zapewniać prywatność jej mieszkańcom.

B. S. podejmował decyzje we wszystkich ważniejszych sprawach dotyczących nieruchomości: udzielił J. S. (2) zgody na wybudowanie wiaty oraz na wyremontowanie starej stodoły i zrobienie z niej kurnika, wydzielił mu także kolejny fragment gruntu pod uprawę; wyraził zgodę na adaptację pomieszczeń dla S. S. (1) jako osoby niepełnosprawnej i zawarcie umowy o dofinansowanie; wyraził w dniu 4.11.2015r. E. S. (2) zgodę na zamontowanie sieci światłowodowej; nie wyraził z kolei zgody na wybudowanie przez S. S. (1) płotu oddzielającego zajmowaną przez niego część nieruchomości, sprzeciwił się także zamontowaniu przez niego bramy wjazdowej, nie wyraził zgody na postawienie przez brata wnioskodawcy L. S. dobudówki do budynku mieszkalnego. Z inicjatywy i na koszt B. S. nastąpiła budowa przyłącza wodociągowego i kanalizacyjnego oraz rozdzielenie liczników na wodę (z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą w postaci pieczarkarni i konieczność rozliczania kosztów).

B. S. od uzyskania prawa własności opłaca podatek rolny i coroczną składkę obowiązkowego ubezpieczenia nieruchomości. Dopiero od 2015r., z uwagi na obniżenie zarobków, zwrócił się do E. S. (1), aby zaczęła opłacała część składki ubezpieczeniowej, stosownie do wielkości nieruchomości, którą użytkuje, i od tego czasu wnioskodawca wraz z matką płacili uczestnikowi część składki.

B. S. jest adresatem decyzji administracyjnych dotyczących wymiaru danin publicznych, był również stroną postępowania dotyczącego opłaty adiacenckiej, otrzymał pozwolenie na budowę gazociągu. W dniu 21.06.2006r. zawarł z M. S. (bratem wnioskodawcy) umowę sprzedaży i darowizny części nieruchomości i następnie 20.07.2006r. ustanowił na jego rzecz służebność gruntową.

S. S. (1) dokonywał w budynku mieszkalnym na nieruchomości niezbędnych remontów m.in. w postaci wymiany okien i drzwi wewnętrznych, a w ramach dostosowania go do swoich potrzeb jako osoby niepełnosprawnej m.in. wykonał remont łazienki czy budowę podjazdu, z kolei jego matka zainstalowała centralne ogrzewanie. S. S. (1) zawarł także odrębne umowy z operatorami mediów m.in. na telefon czy wywóz śmieci.

(ustalenia SR, które nie były podważane w apelacji).

Pozwem złożonym 3.08.2018r. w Sądzie Rejonowy w (...) B. S. wystąpił przeciwko L. S. (bratu wnioskodawcy) z żądaniem nakazania mu opróżnienia i opuszczenia domu położonego w (...). W uzasadnieniu pozwu wskazał, że bezpłatnie użyczył rodzinie swego brata, m.in. L. S., mieszkanie w tym budynku, natomiast w stosunku do L. S. umowa użyczenia została wypowiedziana pismem z 7.05.2018r., gdyż ten zachowuje się agresywnie, kieruje groźby karalne i bez zgody właściciela dokonuje remontów pomieszczeń. W odpowiedzi na pozew L. S. wniósł o oddalenie powództwa, zarzucając m.in. brak legitymacji czynnej po stronie B. S., gdyż część nieruchomości, którą zajmuje pozwany stanowi własność S. S. (1) nabytą przez zasiedzenie. Na rozprawie w dniu 7.12.2018r. L. S. podał, że zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości od urodzenia i przeprowadzał tam wszystkie remonty. Postępowanie w powyższej sprawie zostało zawieszono postanowieniem z 4.02.2019r. na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.

(dowód: dokumenty w aktach (...)).

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy podzielił ocenę Sądu Rejonowego co do niespełnienia przesłanek zasiedzenia wynikających z art. 172 k.c. w postaci posiadania samoistnego nieruchomości przez wymagany ustawą czas.

Należy zwrócić uwagę na wyraźną niekonsekwencję w stanowisku wnioskodawcy, który w uzasadnieniu wniosku twierdził, że do śmierci swojego ojca J. S. (2) (zm. (...)) był wraz z nim współposiadaczem samoistnym oznaczonej we wniosku części nieruchomości, a jednocześnie domagał się stwierdzenia, że wyłącznie on nabył ją przez zasiedzenie z dniem 8.04.2006r. i żądanie to powtórzył w apelacji. Dopiero na rozprawie apelacyjnej w dniu 19.01.2021r. podjęto próbę racjonalizacji żądania, wskazując, że po śmierci P. S. posiadaczem samoistnym części nieruchomości był jego syn J. S. (2), następnie współposiadaczami byli J. S. (2) i wnioskodawca, a od ok. 2000r. posiadanie samoistne przejął samodzielnie wnioskodawca. Nie zostało przedstawione wyjaśnienie takich twierdzeń, przy czym pozostają one w wyraźnej sprzeczności z uzasadnieniem wniosku o wszczęcie postępowania.

Jak zostało to już wyjaśnione przez Sąd Rejonowy, posiadaczem samoistnym nieruchomości jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.), czyli korzysta z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także ma zamiar posiadania jej dla siebie i uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). Posiadanie jest więc stanem faktycznym, a o jego o istnieniu i postaci decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą; jeżeli odpowiada on treści prawa własności, to spełnia cechy samoistnego posiadania. W przypadku posiadania samoistnego konieczne jest wystąpienia dwóch elementów: faktycznego władztwa nad rzeczą oraz szczególnego nastawienia psychicznego osoby władającej. Wola posiadania we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie nie może być ukryta, chodzi bowiem wyłącznie o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. O tym więc, czy posiadacz wykonuje władztwo nad rzeczą w zakresie odpowiadającym prawu własności, praktycznie decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy tego władztwa, a zatem czy na zewnątrz – przez otoczenie – posiadacz postrzegany jest jak właściciel. Realizacja funkcji zasiedzenia w żadnym razie nie może bowiem uzasadniać „zaskakiwania” podmiotów, przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia (por. m.in. postanowienia SN: z 12.03.2010r., III CSK 199/09, z 5.09.2008r., I CSK 54/08, z 5.03.2004r., I CK 398/03; J.Ignatowicz [w:] Z.Resich (red.), Kodeks cywilny, Komentarz, T. 1, Warszawa 1972, s.770; S.Rudnicki, Komentarz do KC, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2007, s.509).

W rozpoznawanym przypadku wnioskodawca, a wcześniej jego ojciec J. S. (2) włada częścią nieruchomości stanowiącej własność uczestników, zajmując pomieszczenia w budynku mieszkalnym oraz korzystając z gruntu jako podwórza oraz ogrodu owocowo-warzywnego. Na korzyść wnioskodawcy niewątpliwie przemawiało domniemanie samoistności posiadania wynikające z art. 339 k.c. Zgodnie z art. 234 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) domniemanie prawne wynikające z tego przepisu wiąże sąd tak długo, dopóki nie zostanie obalone, przy czym zgodnie z art. 232 zd. 1 k.p.c. i art. 6 k.c. obowiązek i ciężar naprowadzenia i udowodnienia okoliczności prowadzących do odmiennych wniosków niż objęte domniemaniem spoczywał na uczestnikach, którzy domagali się oddalenia wniosku. Zasady te miał na uwadze Sąd Rejonowy, co jasno wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, przy czym w świetle poczynionych przez ten Sąd ustaleń, uzupełnionych przez Sąd Okręgowy, nie może budzić wątpliwości, że domniemanie z art. 339 k.c. na skutek inicjatywy dowodowej uczestników zostało obalone.

Wnioskodawca wiązał początek biegu zasiedzenia z datą 8.04.1986r., gdy zmarł jego dziadek P. S.. To nie wówczas jednak uzyskane zostało przez rodzinę wnioskodawcy posiadanie części nieruchomości. J. S. (2) wraz z żoną E. S. (1) wprowadzili się bowiem do gospodarstwa (...) o swoim ślubie, w 1961r., zajmując wydzieloną im przez P. S. (właściciela nieruchomości) część budynku mieszkalnego i ogrodu. Sytuację tę można kwalifikować jako zawarcie w sposób dorozumiany umowy użyczenia w rozumieniu art. 710 k.c., znajdującej swe źródło w stosunkach rodzinnych (zgodnie z tym przepisem, przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy; przed 1.01.1965r. analogiczne unormowanie zawierał art. 419 Kodeksu zobowiązań z 1933r.). Nie może natomiast budzić wątpliwości, że było to posiadanie zależne w rozumieniu art. 336 k.c. (posiadaczem zależnym jest bowiem ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą), podporządkowane posiadaniu samoistnemu innej osoby. W taki sposób interpretował to także wnioskodawca, skoro jego żądanie opierało się na twierdzeniu, że posiadanie samoistne miało miejsce dopiero od śmierci dziadka P. S..

W orzecznictwie uznaje się za dopuszczalne przekształcenie charakteru władztwa w wyniku zmiany woli posiadacza. O przekształceniu posiadania zależnego w samoistne świadczy natomiast jedynie dostatecznie uzewnętrzniona wola wykonywania władztwa wyłącznie dla siebie (animus rem sibi habendi), która przejawia się w podejmowaniu czynności wskazujących, że posiadacz wobec właściciela i otoczenia demonstruje zachowania świadczące o zawładnięciu nieruchomości oraz swobodnym dysponowaniu nią w imieniu własnym i na własną rzecz. Konieczne jest przy tym zmanifestowanie zmiany na zewnątrz i w jednoznaczny sposób, a sama intencja posiadacza nie jest wystarczająca (por. m.in. postanowienia SN: z 29.09.2004r., II CK 550/03, z 8.10.2008r., V CSK 146/08 czy z 14.03.2014r., III CSK 103/13).

Wnioskodawca nie wskazywał wprost na żadne konkretne zdarzenie świadczące o przekształceniu przez niego samego lub przez jego ojca J. S. (2) posiadania zależnego części nieruchomości w posiadanie samoistne. Za takie zdarzenie nie może zostać uznana śmierć P. S.. Trzeba przypomnieć, że J. S. (2) nie był spadkobiercą ojca w zakresie dziedziczenia gospodarstwa rolnego, do którego należała przedmiotowa nieruchomość. Nie zostało ustalone, aby P. S. sporządził testament na rzecz J. S. (2), na który powołano się we wniosku, J. S. (2) nie należał także do kręgu spadkobierców ustawowych (w dacie otwarcia spadku obowiązywały szczególne przepisy o dziedziczeniu gospodarstw rolnych – art. 1058 i nast. k.c.), czego miał świadomość, skoro uczestniczył w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku i był obecny na rozprawie, na której ogłoszono postanowienie z 29.07.1986r.

Sprawy własnościowe zostały uregulowane jeszcze w 1986r. w ten sposób, że nastąpił dział spadku i podział majątku wspólnego, w wyniku którego gospodarstwo rolne przypadało H. S. (1) (żonie P. S.), a następnie uczestnikowi B. S. na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego. J. S. (2) wraz z rodziną, w tym żoną E. i synem S., pozostał na terenie nieruchomości przy akceptacji najpierw swojej matki H. S. (1) i następnie brata B. S. jako kolejnych następców prawnych P. S. (w odpowiedzi na apelację wyraźnie wskazano, że kontynuowano w ten sposób ustalony za życia P. S. stan wspólnego zamieszkiwania). Zakres ich korzystania z nieruchomości był stosunkowo szeroki, przykładowo wykonywano znaczne i kosztowne remonty budynku mieszkalnego, ale miało to miejsce już wcześniej, za życia P. S., skoro sam wnioskodawca zeznawał, że rodzina J. S. (2) za zgodą P. S. zgromadziła materiały budowlane i już po śmierci dziadka wybudowała budynek gospodarczy (k.434v). Zasady korzystania z wydzielonej im części nieruchomości nie zmieniły się zatem po śmierci P. S., co, jak należy zakładać, było wynikiem łączącego ich bliskiego pokrewieństwa z właścicielem nieruchomości.

Nie przekonuje podjęta w apelacji próba wyjaśnienia kierowanych do uczestnika próśb (o zezwolenie na wybudowanie ogrodzenia oddzielającego części nieruchomości zajmowane przez obie rodziny czy na wybudowanie drugiej bramy wjazdowej) funkcjonowaniem na zasadach sąsiedzkich; nie sposób przecież tłumaczyć takiego zachowania inaczej niż jako uznanie wyłącznych uprawnień uczestnika do dysponowania nieruchomością. Także zresztą w stosunkach zewnętrznych wyłącznie uczestnik występował z pozycji właściciela całej nieruchomości: z powołaniem na przysługujące mu prawo własności zbył jej część bratu wnioskodawcy i ustanowił ograniczone prawo rzeczowe, był adresatem decyzji dotyczących wymiaru danin publicznych, opłaty adiacenckiej, pozwolenia na budowę gazociągu, ponadto płatnikiem podatku i składki ubezpieczeniowej (dopiero od 2015r. wnioskodawca i jego matka zwracają uczestnikowi część składki). Nawet matka E. S. (1) nie traktowała wnioskodawcy jako właściciela części nieruchomości, skoro po śmierci męża uzgadniała dalsze swoje zamieszkiwania na terenie gospodarstwa z uczestnikiem.

W ustalonym stanie faktycznym trudno dopatrzeć się zdarzenia stanowiącego zademonstrowanie przez J. S. (2) czy S. S. (1) – względem właściciela nieruchomości i otoczenia – zachowania świadczącego o zawładnięciu częścią nieruchomości oraz swobodnym dysponowaniu nią w imieniu własnym i na własną rzecz, co należałoby kwalifikować jako przekształcenie posiadania zależnego w samoistne. Nie ma przy tym kluczowego znaczenia eksponowana w apelacji sytuacja zdrowotna wnioskodawcy, który jest osobą poruszającą się na wózku inwalidzkim i niezdolną do aktywności osób sprawnych fizycznie. Manifestacja władztwa nad rzeczą i zawładnięcia nieruchomością nie musi się przecież objawiać wykonywaniem osobiście przez posiadacza czynności gospodarczych składających się na

uprawnienia właścicielskie. W odpowiedzi na apelację uczestnicy trafnie podnieśli, że jako równoznaczne należałoby traktować ich zlecenie osobie trzeciej.

Prowadzi to do wniosku, że od 8.04.1986r. kontynuowane było przez rodzinę J. S. (2) posiadanie zależne części nieruchomości. Nie było to posiadania samodzielne, niezależne od woli tabularnego właściciela, który również zamieszkiwał na tej nieruchomości i brak jest podstaw do przyjęcia, że ustąpił ze swego animus co do całości prawa (por. postanowienie SN z 24.06.2009r., I CSK 453/08).

Zaskarżone postanowienie oddalające wniosek o stwierdzenie zasiedzenia jest zatem prawidłowe i odpowiada prawu, a w rezultacie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) oddalił apelację wnioskodawcy jako bezzasadną.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Agata Szlingiert /-/ Marcin Walasik