

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 20 maja 2021 roku, wydanym w sprawie z wniosku M. W. z udziałem K. K. i M. K. o zasiedzenie, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

- 1) oddalił wniosek;
- 2) zasądził od M. W. na rzecz K. K. kwotę 2.717 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,
- 3) zasądził od M. W. na rzecz M. K. kwotę 2.717 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych: C. W. zmarł w dniu 15 października 2010 roku, w dacie śmierci pozostawał w związku małżeńskim z T. W.. M. W. jest córką C. W. i T. W. oraz jest jedyną spadkobierczynią po rodzicach.

C. W. w latach 60. XX wieku rozpoczął współpracę z H. K., który prowadził wówczas gospodarstwo rolne i potrzebował osoby do wykonania dla niego prac blacharskich. C. W. pracował dla H. K., ale wykonywał również inne zlecenia dla mieszkańców miejscowości. Początkowo, C. W. pracował w pomieszczeniu wydzielonym przez H. K.. Z uwagi na coraz większą liczbę otrzymywanych zleceń H. K. wydzielił C. W. fragment działki, na której wybudował on swój warsztat.

W dniu 21 sierpnia 1970 roku C. W. miał zawrzeć z H. K. umowę sprzedaży działki o powierzchni 600 m², położonej we wsi Huta (...), w gminie A., która jest niezabudowana i stanowi część gospodarstwa rolnego (...). Umowa stron miała zostać zawarta w zwykłej formie pisemnej. Do jej zawarcia nie doszło, pod egzemplarzem umowy widnieje jedynie podpis C. W..

W dniu 21 sierpnia 1973 roku doszło do zawarcia umowy dzierżawy między H. K. a C. W.. W § 1 umowy H. K. wskazał, że jest właścicielem działki o powierzchni 600 m², położonej we wsi Huta (...) w gminie A., w powiecie (...), która jest niezabudowana. H. K. przekazał niniejszą działkę w dzierżawę C. W. na czas nieokreślony, nie krótszy niż 20 lat, licząc od dnia 21 sierpnia 1973 roku. Czynnosc dzierżawny wyniósł 19.500 złotych i został uiszczony przy podpisaniu umowy. C. W. został wprowadzony w posiadanie działki i mógł korzystać z niej od tej pory w sposób nieograniczony, w tym wznosić budynki.

Działka, będąca przedmiotem umowy dzierżawy nie została wydzielona geodezyjnie.

Na mocy decyzji z dnia 12 lutego 1976 r. C. W. musiał rozebrać postawione na działce budynki. W piśmie Urzędu Miasta i Gminy w A. z dnia 8 marca 1976 roku wskazano, że C. W. nie załatwił aktu własności, gdyż dysponuje jedynie umową kupna – sprzedaży, oraz pozwolenia na budowę.

Od dnia zawarcia umowy dzierżawy C. W. rozporządzał działką i przez różne instytucje był traktowany jak właściciel, np. przez zakład wodociągów i kanalizacji. C. W. samodzielnie uiszczal opłaty eksploatacyjne za zużyte media na działce. T. W. również podejmowała samodzielnie różne czynności związane z działką, np. skierowała pismo do Urzędu Miasta związane z lokalizacją przystanku autobusowego, w którym wskazała, że jej mąż wyraził zgodę na lokalizację przystanku, z czym ona się nie zgadza.

C. W. ogroził działkę oraz postawił na niej budynki: murowany, w którym mieszkał i spał w okresie od wiosny do jesieni, a w dwóch drewnianych przechowywał maszyny.

C. W. wraz z żoną i dziećmi prowadzili na działce ogródek warzywny, sadzono drzewa i kwiaty.

C. W. przekazywał wynoszące kilkadziesiąt złotych opłaty na podatek od nieruchomości do rąk H. K., był uważany przez niektórych sąsiadów za właściciela działki.

C. W. rozmawiał z M. K., który powiedział mu, że nie jest właścicielem tej działki, ale może w niej mieszkać aż do śmierci.

Na podstawie umowy darowizny z 28 marca 1996 roku H. K. przekazał K. K. i M. K. własność nieruchomości, po 1/2 na rzecz każdego z nich.

W 2000 - 2001 roku, z uwagi na problemy finansowe C. W., chciał sprzedać działkę. Udał się do H. K., aby ten notarialnie przeniósł na niego własność nieruchomości. H. K. wskazał wówczas, że cały jego majątek został darowany synom. W 2005 roku C. W. zaproponował sprzedaż działki H. C. (1), wskazał jednocześnie, żeby H. C. zapłacił mu za zakup działki, a formalności związane z umową zostaną załatwione z H. K.. H. C. (1) nie był zainteresowany.

C. W. miał problemy finansowe i nie było go stać na opłacenie notariusza, dlatego przekazał M. W., aby uregulowała stan prawny działki po jego śmierci.

Nieruchomość K. K. i M. K., w skład której wchodzi nieruchomość wydzierżawiona C. W., oznaczona jest w księdze wieczystej numerem (...). Nieruchomość znajduje się pod adresem Mieczników I, Z. numer 174 i składa się z dwóch działek ewidencyjnych o numerach (...). Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 4,8135 ha. Druga z nieruchomości gruntowych oznaczona jest w księdze wieczystej numer (...). W skład nieruchomości gruntowej wchodzi działka o numerze ewidencyjnym (...). Właścicielami tej nieruchomości są spadkobiercy H. K., posiadający po 1/3 udziałów, tj. K. K., M. K. i I. K..

W dacie sporządzenia umowy sprzedaży nieruchomości w 1970 roku H. K. posiadał 3/8 udziałów w nieruchomości. Drugim współwłaścicielem była jego matka J. K., która posiadała 5/8 udziałów w nieruchomości. Na podstawie umowy darowizny z 6 września 1973 roku H. K. stał się jedynym właścicielem nieruchomości.

Mimo upływu 20-letniego okresu dzierżawy, umowa nie była wypowiedziana C. W., ponieważ nie było żadnych sporów związanych z korzystaniem przez niego z działki. Po darowiznie nieruchomości K. K. i M. K. nie zwracali się do C. W. ani do M. W. o opłaty z tytułu dzierżawy.

Po śmierci C. W., K. K. i M. K. nie chcieli od razu wypowiedzieć dzierżawy, lecz poczekać do śmierci T. W., ponieważ była po przebytych udarze.

Po śmierci T. W., M. K. wypowiedział M. W. dzierżawę i dał jej rok na opuszczenie i opróżnienie działki. Po roku okazało się, że M. W. nie zamierza opuszczać działki.

W dniu 4 czerwca 2018 roku K. K. i M. K. zwrócili się do M. W. z propozycją nabycia przez nią działki wydzierżawionej jej ojcu, tj. niewydzieloną geodezyjnie działkę przy ulicy (...). Zaproponowana cena wyniosła 160.000 złotych.

M. W. pracuje w Niemczech. Kiedy przyjeżdża do Polski, mieszka na działce na stałe. M. W. posiada również mieszkanie komunalne przy Placu (...) w Ł., które jest przeznaczone do rozbiórki.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych do akt sprawy, których prawdziwość i wiarygodność nie została zakwestionowana przez strony postępowania. Istotnym źródłem dowodowym były również zeznania przesłuchanych w sprawie świadków, którzy opisywali sposób władania przez C. W. sporną nieruchomością, jak również jego stosunek co do uregulowania stanu prawnego działki. W związku z faktem, że C. W. zmarł przed wszczęciem postępowania, które prowadzone jest z udziałem jego następcy prawnego, ustalenie subiektywnych odczuć C. W., jako posiadacza nieruchomości, możliwe było wyłącznie na podstawie zeznań osób trzecich, które miały z nim kontakt.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy przeprowadził również dowód z opinii biegłego geodety. Wnioski z przedmiotowej opinii zostały pominięte przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy. Z uwagi na nieuwzględnienie wniosku o zasiedzenie, opisywanie ewentualnych granic działki stało się bezprzedmiotowe.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, że wbrew twierdzeniom pełnomocnika uczestnika M. K., wnioskodawczyni wykazała w niniejszej sprawie swoje następstwo prawne po ojcu, C. W. oraz matce T. W.. Powyższa okoliczność wynika z treści postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi z dnia 2 czerwca 2016 roku, w sprawie o sygnaturze akt I Ns 1243/14, w którym stwierdzono, że M. W. jest jedynym spadkobiercą po C. W. i T. W.. W konsekwencji, nie zachodziła potrzeba do wzywania do udziału w sprawie innych osób, gdyż nie byłyby one zainteresowane wynikiem niniejszego postępowania.

Wskazując na przepisy art. 172 k.c., art. 339 k.c. i art. 336 k.c. Sąd Rejonowy stwierdził, że przesłanki samoistności posiadania spornego gruntu i odpowiedniego czasu posiadania nie zostały spełnione. Między C. W. a H. K., wbrew twierdzeniom wnioskodawczyni, nie doszło do skutecznego zawarcia umowy sprzedaży, gdyż do akt sprawy przedłożono jedynie projekt przedmiotowej umowy, nie podpisany przez H. K.. Ponadto, co istotne, umowa ta znajdowała się w posiadaniu uczestników. W ocenie Sądu, gdyby dokument ten został podpisany przez właściciela działki, to z pewnością nabywca posiadałby jej drugi egzemplarz. Można się jedynie domyślać, że C. W. podpisał projekt umowy, ale nie uzyskał zgody H. K. na sprzedaż. Istotnym jest, że wnioskodawczyni nie dysponowała egzemplarzem umowy sprzedaży zawierającym podpisy obu stron, w to miejsce dysponowała jedynie umową dzierżawy. Co więcej, wnioskodawczyni zeznała, że nigdy wcześniej nie widziała umowy sprzedaży złożonej do akt sprawy przez uczestników, co oznacza, że jej ojciec nigdy taką umową się nie legitymował.

Istotnym, według Sądu Rejonowego jest również to, że H. K. w dacie wpisanej na umowie sprzedaży, nie był jedynym właścicielem nieruchomości, a zatem nie mógł jej samodzielnie zbyć bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Do 1973 roku H. K. posiadał jedynie udział wynoszący 3/8 prawa własności nieruchomości, a współwłaścicielką posiadającą udział w wysokości 5/8 była jego matka J. K.. Natomiast umowa sprzedaży, na którą powołuje się wnioskodawczyni, nie zawierała żadnej wzmianki o współwłaścicielu nieruchomości.

Sąd Rejonowy podniósł, że między H. K. a C. W. w dniu 21 sierpnia 1973 roku zawarta została umowa dzierżawy, a zatem C. W. był posiadaczem zależnym nieruchomości. Tym samym bieg terminu zasiedzenia nie rozpoczął się, ponieważ nie był on posiadaczem samoistnym. Umowa dzierżawy została podpisana przez obie strony oraz zachowana została wymagana forma pisemna. Ponadto, umowa dzierżawy została także zgłoszona do Wydziału Finansowego Prezydium Dzielnicznej Rady Narodowej Ł.. Natomiast okoliczność, że C. W. wznosił budynki na nieruchomości, nie ma znaczenia prawnego, ponieważ jako dzierżawca uzyskał pozwolenie na rozporządzanie nieruchomością również w tym zakresie – nie potrzebował zgody właściciela na wzniesienie budynku. Także fakt, że C. W. uiszczał opłaty eksploatacyjne oraz był traktowany np. przez zakład wodociągów jak właściciel nie ma znaczenia, ponieważ wykonywał on swoje uprawnienia na podstawie zawartej umowy dzierżawy, jako posiadacz zależny.

Sąd Rejonowy wskazał również, że sama opłata podatku nie świadczy o samoistności posiadania, ale jest to okoliczność, która powinna podlegać analizie łącznie ze wszystkimi faktami, które stanowią podstawę oceny prawnej charakteru posiadania nieruchomości. Natomiast w niniejszej sprawie C. W. uiszczał opłaty z tytułu podatku od nieruchomości do rąk jej właściciela.

Sąd Rejonowy podkreślił, że na mocy umowy dzierżawy C. W. uiszczył również umówioną jednorazową opłatę z tytułu dzierżawy nieruchomości. Natomiast zapłata przez posiadacza właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z jego nieruchomości wyłącza możliwość uznania tego posiadania za samoistne.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że w piśmie Urzędu Miasta z 1976 roku zwrócono uwagę, że C. W. nie posiada aktu własności nieruchomości. Tym samym uznać należy, że C. W. miał pełną świadomość, że własność mu nie przysługuje i nawet nie próbował zakwestionować powyższego.

Sąd Rejonowy argumentował, że z zeznań samej wnioskodawczyni wynika, że niektórzy sąsiedzi mieli świadomość posiadania zależnego. Dopytywali jej ojca, kiedy oficjalnie „załatwi” sprawę własności. C. W. odpowiadał natomiast, że

nie ma pieniędzy na rejenta albo, że nie ma czasu. Jak zeznali przesłuchani w sprawie świadkowie, w tym H. C. (1), C. W. w 2005 roku próbował sprzedać mu nieruchomość, jednak nie było to możliwe, ponieważ nie był jej właścicielem. Również wnioskodawczyni sama przyznała, że stan prawny nieruchomości nie został nigdy uregulowany, a C. W. uznał, że nie będzie się tym zajmował za swojego życia.

Sąd Rejonowy podniósł, że wiążąca jest umowa dzierżawy, która formalnie nadal obowiązywała strony. Aby uznać, że doszło do zasiedzenia konieczne byłoby zatem wykazanie, że C. W. przestał być posiadaczem zależnym nieruchomości i stał się jej posiadaczem samoistnym, do czego w sprawie nie doszło. Cech posiadania samoistnego nie można przypisać tym, którzy władają nieruchomością w zakresie innego prawa zależnego (najem, użytkowanie), a także tym, którzy korzystają z nieruchomości za zgodą właściciela, w zakresie przez właściciela określonym i tolerowanym, choćby nie łączył ich z właścicielem żaden stosunek prawny. Także występowanie do właściciela o zgodę na przedłużenie użytkowania jest jednoznacznym dowodem na manifestację zależnego charakteru posiadania, wskazuje bowiem na ograniczenie posiadacza w swych zamierzeniach prawami innymi podmiotu przy istnieniu świadomości tych ograniczeń i liczeniu się z uprawnieniami właścicielskimi innego podmiotu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2020 r., I CSK 640/19). W niniejszej sprawie natomiast C. W. zwracał się do synów H. K., na rzecz których dokonana została darowizna nieruchomości, z zapytaniem, czy może nadal korzystać z działki w dotychczasowym zakresie. Powyższa okoliczność wskazuje, że C. W. uważał się za posiadacza zależnego nieruchomości. Zdawał sobie sprawę, że nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości, lecz jest jedynie jej dzierżycielem. Sam fakt, że niektórzy z członków rodziny C. W., bądź sąsiedzi uważali go za właściciela działki, pozostaje prawnie irrelewantne. Dla uznania, że posiadacz jest posiadaczem samoistnym istotne są bowiem wola i świadomość samego posiadacza, który musi władać nieruchomością jak właściciel. Okoliczność, że osoby trzecie uważały C. W. za właściciela działki nie wyklucza natomiast, by był on nadal posiadaczem zależnym, jeżeli taki sposób posiadania był objęty jego wolą i świadomością.

Sąd I instancji podkreślił, że celem domniemania z art. 339 k.c. jest ochrona posiadania, a nie wykorzystanie go przeciwko innemu posiadaniu samoistnemu. Z tej przyczyny, mimo że często posiadacz zależny wykonuje te same lub zbliżone czynności faktyczne jak posiadacz samoistny, by nastąpiło przekształcenie statusu posiadania bez zgody właściciela (posiadacza samoistnego) niezbędne jest wystąpienie szczególnych, nowych okoliczności potwierdzających ten fakt, których wykazanie zgodnie zasadą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) obarcza posiadacza zależnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2020 r., I CSK 640/19).

Sąd Rejonowy podniósł, że samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), czyli wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.), tj. korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią. Tych cech nie można przypisać osobom, które władają nieruchomością w zakresie innego prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 309/14). Ponadto, dysponowanie nieruchomością na podstawie stosunków prawnych oddających ją w posiadanie zależne podważa domniemanie samoistności posiadania. W takim wypadku 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 (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2013 r., I CSK 5/13).

Sąd Rejonowy zaznaczył, że w prawie polskim nie obowiązuje zasada, że nikt nie może zmienić sobie samowolnie rodzaju lub tytułu posiadania, w związku z czym posiadacz zależny może zmienić swoje posiadanie zależne w samoistne, ale skuteczność z punktu widzenia zasiedzenia takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jawnie tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia. W każdym razie zmiana, która nie została uzewnętrzniona i ograniczyła się tylko do samej świadomości posiadacza jest prawnie bezskuteczna.

Mając na uwadze przedstawioną powyżej argumentację, Sąd Rejonowy wskazał, że w żadnym momencie posiadania nieruchomości przez C. W. nie zmanifestował on, aby jego wolą było stanie się posiadaczem samoistnym

nieruchomości, w miejsce dotychczasowego posiadania zależnego, na podstawie obowiązującej umowy dzierżawy. Wszystkie przywołane okoliczności, związane z niedosłą transakcją sprzedaży nieruchomości przez C. W., uiszczaniem opłat z tytułu podatku od nieruchomości do rąk właściciela, czy ustaleniami z nowymi właścicielami nieruchomości w celu uzyskania zgody na dalsze korzystanie z niej, przemawiają za uznaniem, że C. W. nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości. Wszystkie podejmowane przez niego czynności wskazywały natomiast, że jest on nadal posiadaczem zależnym nieruchomości, zaś jego wolą nie jest władanie nią jak właściciel.

W konsekwencji, wobec niespełnienia przesłanki z art. 172 k.c., brak było podstaw do stwierdzenia, że C. W. nabył sporną nieruchomość przez zasiedzenie i w punkcie 1. sentencji postanowienia Sąd Rejonowy oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., zasądzając od M. W. na rzecz uczestników K. K. i M. K. kwotę po 2.717 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyła się kwota 2.700 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości. Skarżąca wydanemu orzeczeniu zarzuciła:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść wyroku (powinno być postanowienia), to jest:

a) art. 233 k.p.c. przez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego w

postaci dokumentów dzierżawy oraz sprzedaży nieruchomości oraz zeznań świadków i uczestników postępowania z pominięciem reguł interpretacyjnych wynikających z art. 65 k.c., skutkiem czego Sąd ustalił, że strony (C. W. oraz H. K.) zawarły umowę dzierżawy zamiast ustalenia, że umowa dzierżawy miała charakter pozorny, zaś intencją stron było przeniesienie własności nieruchomości w drodze sprzedaży;

b) art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego,

zgromadzonego w sprawie w sposób sprzeczny z wiedzą doświadczeniem życiowym oraz wiedzą ogólną, odnośną do warunków społeczno-politycznych w dacie zawarcia spornych umów, co miało kluczowe znaczenie dla oceny warunków, w których zostały złożone oświadczenia woli i skutkiem tego - pozorności zawartej umowy dzierżawy;

c) art. 233 k.p.c. przez niewyprowadzenie ze zgromadzonego materiału

dowodowego wniosku, że w dacie zawarcia umowy dzierżawy (21 sierpnia 1973r.) H. K. nie był jedynym właścicielem nieruchomości, której ówczesnie posiadał 3/8 udziałów, a zatem nie mógł nią swobodnie rozporządzić bez zgody drugiej współwłaścicielki - swej matki, której przysługiwało 5/8 udziałów- co z kolei winno doprowadzić Sąd do dalszego wniosku o nieważności tak zawartej umowy dzierżawy i tym samym samoistnego posiadania nieruchomości przez C. W., a w dalszej kolejności zasiedzenia nieruchomości, - zaś w konsekwencji doprowadziło do rażącego naruszenia prawa materialnego (art. 199 k.c.) poprzez jego niezastosowanie;

II. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z materiałem

dowodowym, zgromadzonym w sprawie (jak również obecnie składanymi do akt dokumentami z (...) SA), polegająca na przyjęciu, że C. W. nigdy nie legitymował się umową sprzedaży, zaś załączony przez wnioskodawczynię dokument stanowił wyłącznie jej projekt, podczas gdy w piśmie Urzędu Miasta i Gminy w A. z dnia 8 marca 1976 r. podano, iż C. W. dysponuje umową kupna-sprzedaży, podobny wniosek o dysponowaniu nieruchomością na podstawie aktu własności należy wywodzić z zapisu: odbiorca zajmuje lokal na podstawie aktu własności, co wynika z dokumentu (...) SA;

I. naruszenie prawa materialnego:

a) tj. art. 199 k.c. poprzez jego niezastosowanie do ustalonego w sprawie

stanu faktycznego, skutkiem czego Sąd przyjął istnienie ważnej umowy dzierżawy z dnia 21 sierpnia 1973 r., zamiast ustalenia, że umowa ta została zawarta bez udziału współwłaściciela i jako taka jest nieważna;

b) tj. art. 65 k.c. przez jego niezastosowanie do ustalonego w sprawie stanu

faktycznego, skutkiem czego sąd ustalił następującą ocenę stanu faktycznego: strony (C. W. oraz H. K.) zawarły umowę dzierżawy, zamiast ustalenia, że umowa dzierżawy miała charakter pozorny, zaś intencją stron było przeniesienie własności nieruchomości w drodze sprzedaży.

W konkluzji apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku zgodnie z żądaniem wnioskodawczyni, a nadto zasądzenie od uczestników na jej rzecz kosztów postępowania, obejmujących także koszty zastępstwa adwokackiego przed Sądami obu instancji.

Dodatkowo na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1, art. 227 i art. 232 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., powołała nowe dowody, wnosząc o ich przeprowadzenie przed Sądem Odwoławczym, tj.:

1. kopie dokumentów, nadesłanych przez (...) SA, a

pochodzących od (...) SA, w odpowiedzi na prośbę wnioskodawczyni o udostępnienie archiwalnych danych z uwzględnieniem tytułu władania nieruchomością przez odbiorcę usługi przesyłowej - C. W., (wraz z pismem wnioskodawczym złożonym bezpośrednio u dostawcy w dniu 30 czerwca 2021 r.) na okoliczność samoistnego posiadania spornej nieruchomości przez C. W., przejęcia jej we władanie i wykonywanie na niej uprawnień właścicielskich;

2. dokumenty zatytułowane „Dobrowolna umowa” z dnia 12 maja 1973

r. oraz „Umowa dzierżawna” z dnia 7 czerwca 1973 r. na okoliczność intencji stron przy zawieraniu umów określonej treści, zmierzającej do samoistnego posiadania spornej nieruchomości przez C. W., przejęcia jej we władanie i wykonywanie na niej uprawnień właścicielskich.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy postępowania M. K. i K. K. wniesli o jej oddalenie oraz zasądzenie na swoją rzecz od wnioskodawczyni kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Pismem z dnia 10 lutego 2023 roku wnioskodawczyni wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów:

1) oryginału umowy kupna-sprzedaży z dnia 21 sierpnia 1970 r.,

2) oryginału podania oraz jego kopii z dnia 16 marca 1978 r. albo 1979

r. do Urzędu Miasta i Gminy w A. o wydanie aktu własności ziemi na zakupioną od H. K. działkę we wsi Huta- (...) na podstawie ww. umowy kupna-sprzedaży z dnia 21 sierpnia 1970 r., na okoliczność zawarcia przez C. W. i H. K. umowy sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia, w tym rzeczywistego i prawdziwego zamiaru stron co do formy jej rozporządzenia przez H. K. tj. sprzedaży oraz świadomości i przekonania C. W., iż pomimo zawartej z H. K. pozornej umowy dzierżawy, kupił on przedmiotową działkę i był jej właścicielem.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

C. W. zawarł w dniu 21 sierpnia 1970 r. z H. K. umowę kupna sprzedaży działki o powierzchni 600 m². Zgodnie z treścią umowy C. W. stał się jej właścicielem i mógł z niej korzystać w sposób nieograniczony. Cena działki została określona na kwotę 19.500 zł i taką też kwotę kupujący uiszczył w dniu podpisywania umowy.

Umowa dzierżawy z dnia 7 czerwca 1973 roku zawiera tożsame informacje, co umowa kupna sprzedaży. Kwota 19.500 zł została określona w niej jako czynsz dzierżawy. Na działce C. W. miał prowadzić Zakład (...).

(umowa kupna-sprzedaży z dnia 21 sierpnia 1970 r. – k. 336-336v, umowa dzierżawy – k. 318)

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna, co skutkuje zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Na wstępie wskazać należy, że materiał dowodowy wymagał uzupełnienia. Restrykcje zawarte w art. 381 k.p.c. powinny być stosowane w sposób umiarkowany, z uwzględnieniem okoliczności każdego konkretnego przypadku. Chodzi o to, aby na skutek obostrzeń przewidzianych w omawianym przepisie, ustanowionych zasadniczo w celach pragmatycznych, nie ucierpiało prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy. Potrzeba uzupełnienia materiału dowodowego w postępowaniu apelacyjnym może być pominięta wyjątkowo, a dążenie do koncentracji materiału dowodowego nie może prowadzić do naruszenia zasady sprawiedliwego procesu, który musi być oparty na wszechstronnym zbadaniu okoliczności sprawy, czego warunkiem jest dokonanie ustaleń faktycznych zgodnych z rzeczywistym stanem rzeczy (por. wyrok SA w Warszawie z 21.09.2020 r., V ACa 668/19, LEX nr 3102210). Mając na uwadze powyższe rozważania, a także charakter postępowania nieprocesowego, Sąd za zasadne uznał dopuszczenie dowodów z załączonych do apelacji dokumentów i do pisma procesowego z dnia 10 lutego 2023 r., na podstawie których poczynił dodatkowe, opisane wyżej ustalenia faktyczne w zakresie zawartej umowy sprzedaży nieruchomości.

Ponadto strona skarżąca wykazała, że dowodów tych nie mogła powołać w postępowaniu przed Sądem I instancji, ponieważ odszukane zostały przez skarżącą dopiero na etapie postępowania odwoławczego, a potrzeba powołania się na nie wyniknęła w związku z argumentacją Sądu Rejonowego odnośnie oceny złożonej kserokopii umowy jako jej projektu.

Ustalenia Sądu Rejonowego, które Sąd Okręgowy podziela, przyjmując za własne, łącznie z dodatkowymi ustaleniami Sądu Okręgowego stanowią dopiero prawidłowo skonstruowany stan faktyczny, determinujący prawidłowość subsumcji pod przepisy prawa materialnego.

W świetle powyższego, zarzut sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z zebrany materiałem dowodowym w opisanym zakresie należy uznać za trafny.

W niniejszej sprawie Sąd I instancji uznał, że umowa kupna-sprzedaży nie została przez strony skutecznie zawarta, gdyż brak jest podpisu sprzedającego H. K., podczas gdy z załączonych do apelacji oryginałów dokumentów wynika, że umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z dnia 21 sierpnia 1970 roku została prawidłowo zawarta, jest opatrzona podpisami sprzedającego H. K. i kupującego C. W., a wszelkie dywagacje Sądu Rejonowego w tym zakresie należy ocenić jako nazbyt dowolne, przez co pozbawione zasad logicznego rozumowania.

W pierwszym rzędzie, jeszcze przed wyjaśnieniem motywów, jakie legły u podstaw konstatacji Sądu Okręgowego o tym, że zaskarżone wywiedzioną przez wnioskodawczynię apelacją orzeczenie wymagało zreformowania, wskazać należało, że art. 382 k.p.c., nakłada na sąd II instancji obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II CKN 704/97, L.). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli orzeczenia Sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed Sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo. Trzeba też pamiętać, że kognicja sądu odwoławczego obejmuje "rozpoznanie sprawy" (a nie tylko środka odwoławczego) i to w taki sposób, w jaki mógł i powinien uczynić to sąd pierwszej instancji (vide: uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna - z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, Lex nr 341125). W konstrukcji prawnej rozpoznawania sprawy przez Sąd II instancji w wyniku wniesienia apelacji przez stronę lub strony postępowania, w polskiej procedurze cywilnej

chodzi o skontrolowanie prawidłowości rozstrzygnięcia sprawy przez sąd pierwszej instancji i, jeżeli to potrzebne, przeprowadzenie pełnego postępowania dowodowego, a następnie wydanie orzeczenia merytorycznego.

Sąd Rejonowy zaskarżonym postanowieniem oddalił w całości wnioski o stwierdzenie zasiedzenia, uznając że zakres władztwa wnioskodawczyni i jej poprzedników prawnych- rodziców, nad sporną nieruchomością, nie spełniał warunków posiadania samoistnego, lecz w świetle obowiązującej między stronami umowy dzierżawy czynił rodziców wnioskodawczyni posiadaczami zależnymi.

Zaprezentowaną ocenę, zwłaszcza w świetle poczynionych, także przed

Sądem Okręgowym, ustaleń, należy uznać za wadliwą, nie pozostającą w zgodzie z dyrektywami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., co zarzut apelacji w tym zakresie czyni uzasadnionym (aczkolwiek wadliwie przywołany został w apelacji art. 233 k.p.c. z pominięciem § 1).

Ma rację skarżąca, że analiza dokumentów w postaci umowy dzierżawy oraz sprzedaży nieruchomości w powiązaniu z analizą zeznań świadków i uczestników postępowania została dokonana z pominięciem reguł interpretacyjnych, wynikających z art. 65 k.c., skutkiem czego Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że C. W. oraz H. K. zawarli umowę dzierżawy, gdy tymczasem umowa dzierżawy miała charakter pozorny, zaś intencją stron było przeniesienie własności nieruchomości w drodze sprzedaży, o czym stanowi zawarta między nimi umowa z 21 sierpnia 1970 roku.

Przepis art. 65 § 2 k.c. przyznaje prymat tzw. subiektywnej metodzie wykładni, która ma pozwolić na ustalenie znaczenia, jakie obie strony nadawały składanemu oświadczeniu woli w momencie jego wyrażania. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 roku (sygn. I CSK 193/10, publ. Lex nr 784895), wskazując, że proces interpretacji umowy nie może ograniczać się jedynie do badania jej tekstu lecz musi objąć wszystkie okoliczności umożliwiające ocenę, jaka była rzeczywista wola umawiających się kontrahentów i powinien przebiegać według reguł wykładni kombinowanej, dającej pierwszeństwo ustaleniu znaczenia spornych postanowień umowy według wzorca subiektywnego. Gdyby się okazało, że nie da się stwierdzić, jak strony rozumiały sporne postanowienia umowy w chwili jej zawarcia, Sąd powinien ustalić ich znaczenie według wzorca obiektywnego, opartego na założeniu, że zastosowanie reguł z art. 65 § 1 k.c. nakazuje otoczyć ochroną adresata oświadczenia woli, który przyjął je określając jego treść przy zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych.

Zważywszy na wykluczające się wzajemnie przywołane dwie umowy: sprzedaży i dzierżawy, dokonując ich interpretacji w celu ustalenia rzeczywistej woli stron umów, należy przywołać, za skarżącą, obok ich literalnego brzmienia, aspekt historyczny, przejawiający się w konieczności odnotowania warunków społeczno-politycznych w dacie zawarcia spornych umów, co miało kluczowe znaczenie dla złożonych przez strony umowy oświadczeń woli i ich skutków prawnych.

Odnotowania wymaga, że w latach siedemdziesiątych XX wieku, realia społeczno-gospodarcze oraz skutki w sferze prywatnego prawa własności były dość skomplikowane i utrudnione dla osób prywatnych, chcących zakupić nieruchomość rolną. Urzędy gminne nie traktowały umowy kupna-sprzedaży jako przeniesienia aktu własności, jeśli kupujący nie był rolnikiem. Nieformalna umowa sprzedaży nie stanowiła „tytułu własności” i dla sfery administracyjnej nie mogła być podstawą do wydania pozwolenia na budowę.

Dlatego też strony poszukiwały innych rozwiązań, i tak skonstruowały umowę dzierżawy, żeby taki skutek mogła wywołać. Na terenie całego kraju, w celu umożliwienia obrotu pomiędzy osobami prywatnymi a rolnikami zaczęto wprowadzać pozorne umowy dzierżawy, które strony zawierały w celu późniejszego przeniesienia własności nieruchomości. Z uwagi na brak możliwości uregulowania prawnego zawartej przez H. K. z C. W. umowy sprzedaży, strony zawarły więc pozorną umowę dzierżawy, ukrywającą zawartą wcześniej umowę sprzedaży nieruchomości. Umowa dzierżawy stanowiła dopuszczony w obrocie tytuł prawny do uzyskania przez dzierżawcę pozwolenia na budowę zakładu blacharskiego, który był jednym z celów zawarcia umowy i sposobu zagospodarowania działki. Na jej podstawie C. W. mógł uzyskać prawo do nieograniczonego władania przedmiotową nieruchomością.

Analizując obie umowy, nie sposób nie dostrzec także tożsamości istotnych przedmiotowo zapisów, określających przedmiot umowy co do położenia, obszaru, jak i ceny. Innymi słowy, umowa dzierżawy jest jakby powieleniem zapisów wcześniejszej umowy sprzedaży, łącznie z ceną. Skoro w dacie 21 sierpnia 1970 roku, w umowie sprzedaży podano cenę kupna w kwocie 19.500 zł i tożsamą kwotę ujawniono w zawartej 3 lata później umowie dzierżawy jako czynsz dzierżawny jednorazowy, to nie sposób nie dostrzec pozorności tego drugiego zapisu. Wszak C. W. nie uiszczał dwukrotnie zapłaty za sporny grunt. Ponadto podkreślenia wymaga okoliczność, że kwota określona zarówno w umowie kupna-sprzedaży jak i w umowie dzierżawy jest dość wysoką, jak na 1970 rok, w którym średnie wynagrodzenie wynosiło 2.235 zł. Suma 19.500 zł stanowiła zatem prawie 10 takich wynagrodzeń, a co za tym idzie, logicznym jest przyjęcie jej jako ceny sprzedaży, nie zaś czynszu dzierżawnego. Ponadto raz wydana nieruchomości w 1970 r. nie mogła być ponownie przedmiotem wydania w 1973 r.

Reasumując powyższy wątek, należy stwierdzić, że rzeczona umowa dzierżawy nie mogła, w ocenie Sądu Okręgowego, stanowić podstawy do oceny charakteru posiadania przedmiotowej działki przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni, jako, że stanowiła jedynie pozorną umowę, zawartą w celu uzyskania w obszarze administracyjnym w kontekście ówczesnych warunków społeczno-gospodarczych, stosownych praw, umożliwiających zagospodarowanie terenu (art. 83 k.c.). W tej sytuacji uznać należy, że umowa dzierżawy z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, została zawarta jedynie w celach ewidencyjno-urzędowych, dla stworzenia formalnej podstawy do władania tą nieruchomością, nie zmieniała więc samoistnego charakteru jej posiadania. Umowa ta w świetle przepisu art. 65 k.c. stanowi oświadczenie woli zawarte w celu uzyskania konkretnych uprawnień, a zatem została zawarta dla pozoru. De facto umowa dzierżawy ukryła wcześniej dokonaną czynność w postaci nieformalnego zbycia gruntu, za który C. W. uiszczył cenę i rozpoczął samoistne posiadanie kupionej nieruchomości. O istnieniu umowy sprzedaży świadczy też pismo Urzędu Miasta i Gminy w A. z 1976 r., które potwierdza, że C. W. legitymował się umową sprzedaży.

Okoliczność objęcia przez C. W. działki w samoistne posiadanie i zarządzanie nią, decydowanie o niej nieprzerwanie przez wszystkie lata, jak własną potwierdzają również powołani w sprawie świadkowie. Wywód Sądu Rejonowego, jakoby zależne posiadanie miało wynikać z twierdzeń o nieuregulowanym stanie prawnym działki jest nieporozumieniem, w sytuacji, gdy istota zasiedzenia dotyczy gruntu właśnie o nieuregulowanym stanie prawnym.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie można zgodzić się z twierdzeniem, że w działaniach rodziców wnioskodawczyni brak było znamion samoistności posiadania i jego ciągłości. Wymienione przez wnioskodawczynię oraz zgłoszonych przez nią świadków formy działań podejmowanych na przedmiotowej działce wskazują na długotrwały i samodzielny sposób jej użytkowania. Przedmiotowa działka została przez C. W. ogrodzona, postawił on budynek murowany i dwa drewniane, prowadził tam działalność gospodarczą, zagospodarował też grunt nasadzeniami i ogrodem warzywnym; stały, niezakłócony dostęp do działki miała tylko rodzina wnioskodawczyni.

Należy też podnieść, że nie ma konieczności, aby posiadacz samoistny w sposób aktywny korzystał z posiadanej nieruchomości przez cały czas tego posiadania, wystarczy, że stale ma taką możliwość. Z całą pewnością zarówno rodzice wnioskodawczyni, jak i sama wnioskodawczyni mieli stałą możliwość korzystania z działki i to czynili, czy to w postaci upraw roślin i sadzenia drzew, czy to w postaci pobudowania zakładu blacharskiego, czy też w postaci korzystania z działki do wypoczynku i mieszkania w okresie od wiosny do jesieni. Bez wątplenia władztwo nad sporną nieruchomością od chwili objęcia w posiadanie sprawowali małżonkowie W.. C. W. opłacał podatek od nieruchomości, przekazując go uprzedniemu właścicielowi, co nie dziwi w sytuacji, gdy formalnie w Urzędzie nie widniał jako właściciel. Okoliczność tę należy oceniać w świetle całości zgromadzonego materiału dowodowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2018 r., II CSK 231/17). Samoistności posiadania nie wyklucza także chęć zbycia H. C. w 2005 r. nieruchomości za pośrednictwem H. K.. Skoro C. W. nie posiadał formalnego tytułu własności, żądanie zapłaty ceny za sprzedaż działki do jego rąk, a załatwienie formalności związanych z umową przez H. K. jawi się jako naturalnie logiczne i uzasadnione. Samoistności posiadania nie wyłącza również brak aktu notarialnego na przedmiotową nieruchomości, w sytuacji ujawnionych w postępowaniu problemów finansowych C. W., który przekazał M. W., aby uregulowała stan prawny działki po jego śmierci (abstrahując od możliwości fizycznego jej wydzielenia

na przestrzeni lat i związanych z tym kosztów). Brak aktu notarialnego także nie pozbawia, jak podnoszą uczestnicy, cechy samoistności posiadania, jako, że nie pozostaje to w związku z okolicznością, dotycząc sfer prawa własności, nie zaś posiadania.

W świetle zaprezentowanych dowodów, należy zatem przyjąć, że objęcie w posiadanie przedmiotowej działki przez rodziców wnioskodawczyni nastąpiło z chwilą jej zakupu w dniu 21 sierpnia 1970 r., kiedy to nastąpiło wydanie gruntu i przekazanie do użytkowania i nie uległo zmianie. Z materiału dowodowego wynika również, że rodzice wnioskodawczyni byli przez lokalną społeczność postrzegani jako następcy poprzednich właścicieli nieruchomości.

Natomiast nietrafnie skarżąca zarzuca naruszenie art. 199 k.c. w

kontekście naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jako, że w sprawie o zasiedzenie, przedmiotem ustaleń sądu jest posiadanie nieruchomości, nie zaś prawo własności. Nieformalna umowa sprzedaży nieruchomości, bo zawarta w formie pisemnej zwykłej, bez zachowania wymaganej formy aktu notarialnego, nie wywołuje skutku rzeczowego w postaci przeniesienia prawa własności, ale jest podstawą ustaleń w zakresie przeniesienia posiadania. Pomimo, że H. K. nie był jedynym właścicielem nieruchomości, posiadając w dacie zawarcia umowy sprzedaży (...) udziałów, nie było przeszkód do przeniesienia posiadania części nieruchomości. Dalsze wywody o nieważności umowy dzierżawy pozostają irrelevantne w sprawie.

W świetle zaprezentowanych ocen, wolno powiedzieć, że Sąd Rejonowy naruszył dyspozycję art. 172 i 176 k.c., niewłaściwie przyjmując zarówno charakter, jak i czas samoistnego posiadania nieruchomości przez rodziców wnioskodawczyni.

W tym miejscu należy poczynić pewne rozważania natury ogólnej dotyczące zasiedzenia, które jest pierwotnym sposobem nabycia własności rzeczy przez upływ czasu. Dla przyjęcia, iż skutek w postaci zasiedzenia nastąpił, koniecznym jest stwierdzenie ziszczenia się 2 kumulatywnych przesłanek, a mianowicie posiadania oraz upływu przewidzianego w ustawie terminu. Przy czym posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć samoistny oraz nieprzerwany charakter.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest zaś ten, kto włada nią jak właściciel (art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). „Posiadanie samoistne” rozumiane jest, jako stan faktyczny składający się z dwóch występujących łącznie elementów: faktu władania rzeczą (corpus) i woli wykonywania tego władztwa dla siebie (animus rem sibi habendi). Pierwszy z tych elementów występuje, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy, w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Nie jest przy tym wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczająca jest bowiem sama możliwość korzystania z niej. O możliwości korzystania z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet rzecz zniszczyć. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy jest najszerszy przy posiadaniu samoistnym, odpowiada ono wówczas treści prawa własności.

Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz, jako własną. Przy czym, jak podniósł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 28 kwietnia 1999 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I CKN 430/98 (OSNC 1999/11/98), jest oczywiste i pozostaje poza wszelką dyskusją, że podłożem zasiedzenia – instytucji prawa rzeczowego polegającej na usuwaniu długotrwałej niezgodności między stanem posiadania, a rzeczywistym stanem prawnym – jest taki stan faktyczny, który nie opiera się na prawie własności. Istotnym elementem tego stanu musi być natomiast posiadanie określane mianem „posiadania samoistnego”, polegające na faktycznym władaniu rzeczą „jak właściciel”. Konieczne jest, zatem wykonywanie przez posiadacza, który właścicielem nie jest, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela.

Stosownie do przepisu art. 172 k.c., posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze,

wówczas po upływie lat 30 posiadacz nieruchomości nabywa jej własność przez zasiedzenie. Przy czym wskazane terminy zostały wprowadzone do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz. U. nr 55 poz. 321). W poprzednio obowiązującym brzmieniu były one krótsze i wynosiły odpowiednio 10 i 20 lat. Zgodnie z brzmieniem art. 9 ustawy nowelizującej, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie wskazanej ustawy (tj. przed dniem 1 października 1990 r.), stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Kwestia świadomości, jaką posiadacz ma w zakresie wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje na dobrą, albo złą wiarę posiadania. Tak więc w dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami sprawy przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza więc jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991, III CZP 1992, nr 4, poz. 48). Ocena dobrej lub złej wiary dokonywana jest na datę objęcia nieruchomości w posiadanie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2016 r. III CSK 126/15).

W ocenie Sądu Okręgowego wątpliwości nie budzi samoistność posiadania nieruchomości przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni, którzy z nieruchomością wydaną im w roku 1970 postępowali jak z rzeczą własną. Rodzice wnioskodawczyni decydowali samodzielnie o przeznaczeniu działki i sposobie gospodarowania na niej, w mniemaniu mieszkańców uchodzili za właścicieli nieruchomości, a uczestnicy nie wykazali przeciwnego twierdzenia. Sąd Okręgowy uznał, wbrew założeniem Sądu I instancji, że poprzednicy wnioskodawczyni posiadali nieruchomość w warunkach posiadania samoistnego, postępowali bowiem z rzeczą jak jej właściciele, tak też byli postrzegani przez osoby postronne, wreszcie nie byli niepokojeni w swym posiadaniu przez kogokolwiek. Rodzice wnioskodawczyni przez kilkadziesiąt lat ponosili ciężary związane z utrzymaniem działki, przy czym całkowicie samodzielnie decydowali o nieruchomości, bez pytania uczestników o zgodę lub o zdanie, jak również bez rozliczania się z nimi. Uczestnicy nie wykazali, że wystąpili przeciwko nim o wydanie nieruchomości i nie wykazali, że w jakikolwiek sposób władali nieruchomością, objętą w posiadanie przez rodziców wnioskodawczyni, czy też decydowali o jej losie i pobierali pożytki. W konsekwencji powyższego, na korzyść rodziców wnioskodawczyni przemawiało domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.). C. i T. W. sami podejmowali wszystkie decyzje dotyczące nieruchomości, w szczególności związane z wybudowaniem posadowionych na nieruchomości budynków, uprawą roślin i krzewów, płacili podatek, nie pytali o zgodę formalnego właściciela. Tym samym poprzednicy prawni wnioskodawczyni w sposób widoczny dla innych zmanifestowali charakter swojego posiadania dotyczący przedmiotowej działki.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że począwszy od dnia 21 sierpnia 1970 r., tj. od dnia zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży, stanowiącej podstawę wydania gruntu, zaczął biec termin zasiedzenia. Począwszy od tamtej pory C. W. i T. W. zaczęli zasiadywać posiadaną przez siebie nieruchomość w sposób jawny dla pozostałych uczestników, traktując siebie jako wyłącznego właściciela objętej przez siebie w posiadanie nieruchomości.

Reasumując, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż nieruchomość położona w Ł., przy ulicy (...) o powierzchni 582 m² oznaczona jako działka o numerze (...) znajdowała się w samoistnym posiadaniu C. i T. W., począwszy od dnia 21 sierpnia 1970 r. W okolicznościach przedmiotowej sprawy nie ulega wątpliwości, że byli oni posiadaczami samoistnymi w złej wierze, albowiem C. W. miał pełną świadomość, że wskazana działka nie ma uregulowanego statusu prawnego na jego rzecz.

Co za tym idzie należało stwierdzić, że C. i T. W. z uwzględnieniem 30. letniego terminu zasiedzenia, nabyli z dniem 22 sierpnia 2000 r. przez zasiedzenie na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej własność nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...) oznaczonej jako działka o nr ewidencyjnym 175/46.

Sąd Okręgowy stwierdził nabycie przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie na rzecz małżonków do ich majątku wspólnego, bowiem jak wynika z twierdzeń wnioskodawczyni, rodzice władali nieruchomością razem, zaś przedmiot zasiedzenia wszedł do majątku dorobkowego małżonków.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że w punkcie 1. stwierdził, że C. i T. małżonkowie W. nabyli na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej przez zasiedzenie z dniem 22 sierpnia 2000 r., własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 582 m.kw., oznaczonej jako działka numer (...) na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę inż. K. A., zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji w dniu 1 marca 2021 roku za numerem P. (...).2021.228, która to mapa stanowi integralną część orzeczenia.

Powyzsza zmiana skutkowała korektą orzeczenia w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. O nieuiszczonych kosztach sądowych orzeczono zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 3 k.p.c. nakazując pobrać od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa kwotę 6.208,46 zł, na którą składa się wynagrodzenie biegłego (2.263,73 zł, 3944,73 zł) pokryte tymczasowo ze środków Skarbu Państwa. Sąd Okręgowy przyjął, że wskazane koszty sądowe powinna ponieść wnioskodawczyni, bo w jej interesie, dla wykazania zasadności wniosku, konieczne było sporządzenie mapy, którą, gdyby nie uczynił tego biegły, musiałaby skarżąca wykonać sama w postępowaniu przedsądowym i ponieść z tego tytułu stosowne opłaty.

O pozostałych kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 5 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. 2015. poz. 1800 ze zm.) zasądzając od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawczyni kwotę 2.717 zł, na którą złożyło się 2.700 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 5 pkt 1 i w zw. z 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. 2015. poz. 1800 ze zm.) zasądzając od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawczyni kwotę 1.350 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika.