

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 czerwca 2019 roku w sprawie z wniosku M. W. z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w Ł., Miasta Ł. i Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Ł. o zasiedzenie udziału w nieruchomości Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi:

1. stwierdził, że M. W. nabył przez zasiedzenie z upływem dnia 9 marca 2006 roku udział w wysokości 1/2 przysługujący Skarbowi Państwa w nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...),
2. zasądził solidarnie od Miasta Ł. i Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Ł. na rzecz M. W. kwotę 3.817 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł uczestnik postępowania Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. zaskarżając orzeczenie w całości. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a) art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę niosło cechy samoistności i w konsekwencji doprowadziło do nabycia przez niego własności nieruchomości poprzez zasiedzenie,

b) art. 339 k.c. poprzez jego zastosowanie i uznanie, iż mamy do czynienia z domniemaniem wskazanym w przepisie,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c. przez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału procesowego i przyjęciu, że:

- zebrany w sprawie materiał dowodzi istnienia przesłanek pozwalających na stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie przez wnioskodawcę jako samoistnego posiadacza nieruchomości, w sytuacji gdy wykonywał on jedynie uprawnienia współwłaścicielskie,

- do rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia doszło w dniu 9 marca 1976 roku.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za postępowanie odwoławcze.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Ł. wniósł o jej oddalenie.

Wnioskodawca również wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. na rzecz wnioskodawcy kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie apelacyjne.

Natomiast uczestnik postępowania Miasto Ł. przyłączył się do apelacji i wniósł o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako całkowicie bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny. Wbrew zapatrywaniom skarżącego, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w oparciu o którą wyprowadził również trafne wnioski jurydyczne. Swoje stanowisko zaś przekonująco i wyczerpująco uzasadnił.

W ocenie Sądu Okręgowego za całkowicie chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., którego uzasadnienie w istocie sprowadza się do stwierdzenia, że Sąd I instancji błędnie ustalił samoistne posiadanie wnioskodawcy i datę rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia pomimo braku istnienia ku temu przesłanek. W tym miejscu należy wskazać, że art. 233 §1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy zważył, że zgodnie z wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. zasadą swobodnej oceny dowodów, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Dopuszczenie się obraży art. 233 § 1 k.p.c. przez Sąd może polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, zasadami nauki albo też na niedokonaniu przez Sąd wszechstronnego rozważania sprawy. Oparcie oceny sądu na wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału powinno przy tym oznaczać uporządkowanie tego materiału i w konsekwencji wskazanie, które z faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy zaistniały bądź nie zaistniały. Istotą oceny dowodów jest wybranie tych, które weszły w skład podstawy rozstrzygnięcia i odrzucenie tych, którym sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Uwzględniając powyższe uwagi Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że ocena dowodów Sądu Rejonowego jest prawidłowa w zakresie, w jakim dotyczy spornej kwestii samoistnego posiadania wnioskodawcy i rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia, albowiem została dokonana z poszanowaniem wszelkich reguł wynikających z art. 233 §1 k.p.c. Tylko bowiem w przypadku, gdyby zaistniał brak logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdyby wnioskowanie sądu wykraczało poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględniało jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów mogłaby zostać skutecznie podważona (por. wyrok SN z 27.09.2002r, II CKN 817/00, Lex 56906).

Sąd Okręgowy uznał, że zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w tym art. 233 k.p.c. należy rozpoznać łącznie z zarzutami dotyczącymi naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, tj. art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. Nie jest bowiem możliwe samodzielne dokonanie weryfikacji przeprowadzonej oceny dowodów bez jednoczesnego omówienia prawidłowości ustaleń w zakresie istnienia przesłanek stosowania wymienionych przepisów prawa materialnego.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że Sąd I instancji przy orzekaniu nie naruszył żadnej z dyrektyw zawartej w przepisach art. 172 k.c. oraz art. 336 k.c. Apelacja w zakresie podniesionych zarzutów prawa materialnego w głównej mierze sprowadzała się do twierdzenia, że wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym udziału w przedmiotowej nieruchomości. Problemem spornym był więc charakter tego posiadania, w szczególności czy można mówić o posiadaniu samoistnym, stanowiącym warunek sine qua non nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie.

Zgodnie z treścią art. 172 k.c. do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie koniecznym jest posiadanie samoistne przez odpowiedni okres czasu, wymagany przepisami ustawy. Z kolei czas ten jest uzależniony od okoliczności towarzyszących wejściu w posiadanie nieruchomości przez zainteresowanego, tj. w wypadku zaistnienia dobrej wiary wynosi 20 lat, zaś przy posiadaniu w złej wierze ulega wydłużeniu do 30 lat.

Przypomnieć należy, że nabyć własność nieruchomości w drodze zasiedzenia może osoba, która posiadała ją samoistnie przez przewidziany w ustawie okres czasu, nie będąc jednocześnie jej właścicielem. Posiadanie samoistne jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą, na które składa się element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Pierwszy z nich oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w sposób będący udziałem podmiotów, którym przysługuje do rzeczy prawo własności, a drugi – że towarzyszy temu wola korzystania z rzeczy dla siebie w taki sposób, jak gdyby posiadacz był jej właścicielem. Ponadto dla przyjęcia samoistnego posiadania nieruchomości konieczne jest wykonywanie czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władania nieruchomością. Wszystkie dyspozycje władającego powinny więc odpowiadać swojej treścią dyspozycjom właściciela. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest zatem ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera korzyści i

dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). Ustalenie charakteru posiadania (czy jest ono samoistne czy zależne) odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku. Jako przejawy samoistnego posiadania nieruchomości wymienia się przykładowo ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie nie pogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych (tak np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 roku, IV CSK 271/13, LEX nr 1444459).

W art. 336 k.c. zaś wyróżniono dwa rodzaje posiadania: posiadanie samoistne i zależne. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa, niż prawo własności, na przykład użytkowania (art. 252 k.c.); zastawu (art. 306 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.), użyczenia (art. 710 k.c. – por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1968 r., sygn. II CR 412/68, Lex nr 6418). Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. Dopuszczalne jest przekształcenie przez posiadacza posiadania samoistnego w zależne i odwrotnie, przy założeniu, że zmieniona wola zostanie dostatecznie uzewnętrzniona (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1971 r., sygn. III CRN 516/70, publ. OSPiKA 1971, nr 11, poz. 207).

Analiza pisemnego uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazuje, że Sąd pierwszej instancji w sposób jasny i precyzyjny przedstawił podstawy swojego rozstrzygnięcia. Apelujący uczestnik poza gołosłownymi twierdzeniami, nie przedstawił przy tym żadnych dowodów świadczących o tym, iż wnioskodawca nie spełnił przesłanek do zasiedzenia ponieważ nie był samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości od 9 marca 1976 roku.

Nie można zatem zasadnie przypisać Sądowi Rejonowemu jakiegokolwiek błędu, co do tego, że uznał, iż w toku postępowania w sposób należyty zostało udowodnione samoistne posiadanie spornych działek gruntu przez wnioskodawcę od 9 marca 1976 roku. Z zeznań świadków W. T. i Z. B. wynikało, że wnioskodawca na spornych działkach dokonał nasadzeń w postaci drzew owocowych, postawił altanę oraz płacił podatek nieruchomości od całości gruntu tych działek. Wnioskodawca także ogrodził teren. Wymienione czynności faktyczne wskazywały na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa.

W niniejszej sprawie sposób zatem władania nieruchomością przez M. W. wyraźnie wskazywał na wolę wykonywania prawa dla siebie, tak jak czyni to właściciel i przesądzał o samoistnym charakterze jego posiadania.

Należy nadmienić, iż w żaden sposób w przedmiotowej sprawie uczestnik postępowania nie wykazał, aby on podejmował jakiegokolwiek działania związane z przysługującym mu prawem, w tym np. współdecydował o pracach wykonywanych na nieruchomości, partycypował w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości. Innymi słowy Sąd Odwoławczy stanął na stanowisku, że współwłaściciel przez długotrwały czas nie wykonywał na udziale w spornej nieruchomości swoich uprawnień właścicielskich, w odróżnieniu od wnioskodawcy, który bez wątplenia całą nieruchomością położoną w Ł., od najpóźniej dnia 9 marca 1976 roku, władał jak właściciel, co ostatecznie doprowadziło do nabycia przez niego w drodze zasiedzenia, udziału w wysokości 1/2 przysługującego Skarbowi Państwa.

Słusznie zatem Sąd Rejonowy przyjął, że z chwilą otrzymania udziału właścicielskiego przysługującego bratu wnioskodawcy – S. W., wnioskodawca rozpoczął władanie nieruchomością, jak właściciel, tj. od dnia 9 marca 1976 roku. Ponadto Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił fakt nabycia władania rzeczą w złej wierze, ponieważ wnioskodawca zaczął posiadać nieruchomość wiedząc kto jest właścicielem tej nieruchomości.

Wreszcie na koniec nie można przeoczyć dobrodziejstwa płynącego z art. 339 k.c. przepis ten wprowadza domniemanie, zgodnie z którym ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Zawarte w art. 339 k.c. domniemanie prawne ma jednak charakter usuwalny, a więc można je obalić dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie. Jak powiedział zaś Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 marca 2014 r., III CSK 103/2013, opubl. baza prawna Lex Polonica Nr 8483849) „władanie podporządkowane

posiadaniu samoistnemu innej osoby, oparte na użytkowaniu, zastawie, najmie, dzierżawie lub innym prawie, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą jest posiadaniem zależnym (art. 336 in fine k.c.)”.

Powyższe obalenie jest jednak obowiązkiem strony, która sprzeciwia się stwierdzeniu zasiedzenia. Skoro zatem skarżący nie przedstawił twierdzeń na obalenie powyższego domniemania, to zasadnie Sąd Rejonowy przyjął, iż wnioskodawca włada nieruchomością jak posiadacz samoistny.

Reasumując, argumentacja zawarta w apelacji, przy braku dowodów przemawiających za wersją skarżącego, jawi się jedynie jako nieprzekonująca polemika z prawidłowymi ustaleniami Sądu Rejonowego, które zostały poczynione z uwzględnieniem całokształtu materiału dowodowego, który poddany został ocenie tegoż Sądu zgodnie z dyrektywami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c. W przedstawionych okolicznościach sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej subsumpcji stanu faktycznego i zastosował art. 336 k.c. i art. 172 k.c. stwierdzając, że wnioskodawca zasiedział sporną nieruchomość z upływem dnia 9 marca 2006 roku z uwagi na samoistne jej posiadanie przez okres 30 lat w złej wierze. Przy czym Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął w świetle obowiązujących przepisów, że od dnia 9 marca 1976 roku należy liczyć termin do zasiedzenia nieruchomości. Ustawa z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach wyłączyła z mocy prawa możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych od dnia 21 lipca 1961 roku, to jest od daty jej wejścia w życie. Regulację tę przejął następnie Kodeks cywilny (art. 177) i wyłączenie to trwało do dnia 30 września 1990 roku. Ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmienianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321), z dniem 1 października 1990 roku uchylono przepis art. 177 Kodeksu cywilnego. Art. 10 wspomnianej ustawy wprowadził regulację, zgodnie z którą jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy (czyli przed dniem 1 października 1990 roku) istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia ustawy w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan faktyczny istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako całkowicie bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., jako że w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby odstąpienie od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego