

Sygn. akt II Ca 521/18

POSTANOWIENIE

Dnia 3 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Beata Kurdziel SO Agnieszka Cholewa-Kuchta

Protokolant: Bartosz Piątek

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2018 r. w Krakowie

na rozprawie spraw z wniosków K. L. (1) i J. L. oraz A. M. (1)

przy uczestnictwie R. C., J. C., A. M. (2), M. R., L. R., U. S., A. S., D. K., I. N., M. N., E. N., B. M., Gminy Miejskiej K.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika Gminy Miejskiej K.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 28 września 2017 r., sygnatura akt I Ns 2210/11/P

postanawia:

- zmienić punkty III i IV zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że wskazaną w nich datę „28 maja 2000 roku” zastąpić datą „28 maja 2005 roku”;
- oddalić apelację w pozostałym zakresie;
- zasądzić od uczestnika Gminy Miejskiej K. na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;
- stwierdzić, że w pozostałym zakresie uczestnicy i wnioskodawczyni A. M. (1) ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w niniejszym postępowaniu odwoławczym.

SSO Beata Kurdziel SSO Grzegorz Buła SSO Agnieszka Cholewa-Kuchta

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 3 lipca 2018 roku

J. L. i K. L. (1) wnieśli o stwierdzenie, że z dniem 23 października 1986 roku nabyli na własność przez zasiedzenie nieruchomości gruntową, obejmującą część działki numer (...) położonej w obrębie (...) P. w K. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), położoną na południe od ogrodzenia w części północnej tej działki oraz nieruchomości gruntową, obejmującą część działki numer (...) położonej w obrębie (...) P. w K. przy ulicy (...), objętą księgą wieczystą numer (...), wyznaczoną granicami posadowionego na niej ogrodzenia. Na rozprawie w dniu 22 września 2016 roku wnioskodawcy sprecyzowali żądanie wniosku, wskazując, że domagają się stwierdzenia nabycia w drodze zasiedzenia własności działek oznaczonych na mapie podziału numerami (...) i (...).

W odpowiedzi na wniosek uczestnik Gmina Miejska K. wniosła o jego oddalenie, zaprzeczając okolicznościom w nim wskazanym, w szczególności samoistności posiadania przedmiotowych nieruchomości przez wnioskodawców oraz istnienia dobrej wiary wnioskodawców.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie z dnia 12 marca 2014 roku niniejszą sprawę połączono do wspólnego rozpoznania ze sprawą sygn. akt I Ns 556/14/P z wniosku A. M. (1) w zakresie zasiedzenia działki numer (...). A. M. (1) w swoim wniosku domagała się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie tej nieruchomości na współwłasność jej samej oraz innych wskazanych przez nią osób.

Postanowieniem z dnia 28 września 2017 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie dokonał podziału nieruchomości obejmującej działkę nr (...) obr. nr (...) położoną w K. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0349 ha, na dz. nr (...) o powierzchni 0,0266 ha oraz dz. nr (...) o powierzchni 0,0083 ha (pkt I); dokonał podziału nieruchomości obejmującej działkę nr (...) obr. (...) położoną w K. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0363 ha, na dz. nr (...) o powierzchni 0,0347 ha oraz dz. nr 403/6 o powierzchni 0,0016 ha (pkt II); stwierdził, że wnioskodawcy J. L. i K. L. (1) nabyli przez zasiedzenie w dniu 28 maja 2000 roku na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z dz. nr (...) o pow. 0,0083 ha (pkt III); stwierdził, że wnioskodawcy J. L. i K. L. (1) nabyli przez zasiedzenie w dniu 28 maja 2000 roku na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej prawo własności nieruchomości gruntowej składającej się z dz. nr (...) o pow. 0,0347 ha (pkt IV); oddalił wniosek A. M. (1) (pkt V); nakazał ściągnąć od wnioskodawców K. L. (1) i J. L. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Krakowa- Podgórze w Krakowie kwotę 4.684,67 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na opinie biegłego geodety (pkt VI); z tego samego tytułu nakazał ściągnąć od wnioskodawczyni A. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Krakowa- Podgórze w Krakowie kwotę 3 571,71 zł (pkt VII); stwierdził, że w pozostałym zakresie wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt VIII).

Powyższe postanowienie zostało wydane w następującym stanie faktycznym:

Dnia 22 października 1976 roku J. L. zawarł z M. D. umowę sprzedaży warunkowej, na podstawie której nabył, pod warunkiem nieskorzystania przez Urząd Miasta K. z przysługującego mu prawa pierwokupu, udział w wysokości 1/2 części w prawie własności działek o numerach (...), położonych w obrębie ewidencyjnym numer (...) P. w K., objętych wówczas księgą wieczystą LWH numer (...). J. L. dokonał nabycia za środki pochodzące z majątku wspólnego, wobec czego nieruchomość została objęta małżeńską wspólnością ustawową J. L. i K. L. (1). Zgodnie z treścią umowy, powierzchnia nieruchomości wynosiła 1a 82m², a część składową nabywanej nieruchomości stanowił budynek mieszkalny. W dniu 9 lutego 1977 roku została zawarta umowa przenosząca własność wyżej opisanej nieruchomości, dla której założono nową księgę wieczystą numer (...). Jako współwłaściciel udziału w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości w księdze wieczystej zarówno w dniu zawarcia umowy sprzedaży, jak i w chwili obecnej, widnieje W. C..

Jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży, wiosną 1974 roku, M. D. przekazała J. i K. L. (1) posiadanie działek numer (...), a także posiadanie działki oznaczonej obecnie numerem 403/2 w obrębie ewidencyjnym numer (...) P. w K. (po podziale (...)) oraz fragment działki oznaczonej obecnie numerem (...) w obrębie ewidencyjnym numer (...) P. w K. (po podziale (...)). Przy podpisaniu aktu notarialnego J. L. zauważył, że powierzchnia nieruchomości, którą faktycznie przekazała im M. D., była większa od powierzchni wskazanej w akcie notarialnym, jednak M. D. zapewniła, że całość

przekazanej nieruchomości należy do niej. W chwili objęcia w posiadanie przez J. i K. L. (1), nieruchomość była ogrodzona płotem w formie drewnianych sztachet, bez podmurówki. Jedynie od strony posesji przy ulicy (...) zamiast ogrodzenia był postawiony mur z pustaków.

W granicach ogrodzenia znajdował się dom, w którym w 1974 roku zamieszkali J. i K. L. (1) z dziećmi i w którym wnioskodawcy wraz z synem mieszkają do dnia dzisiejszego. Ponadto, na nieruchomości w granicach ogrodzenia (po podziale działki (...)) J. L. i K. L. (1) uprawiali warzywa, owoce, a także kwiaty. Ta część posesji wykorzystywana była również rekreacyjnie, do wypoczynku zabaw dzieci i wnuków wnioskodawców. Część działki (...) (po podziale (...)) znajdowała się od początku w granicach ogrodzenia od strony ulicy (...) oraz w granicach objętej przez J. L. powierzchni. W granicy działki (...) (po podziale (...) i (...)) znajduje się studzienka kanalizacyjna. W roku 1978 na zlecenie J. L. sporządzony został projekt instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej w budynku wnioskodawcy. Wnioskodawca uczestniczył w komitecie budowy kanalizacji sanitarnej na tym terenie, która biegnie przez teren działki (...) w tym do jego posesji, w 1994 r. ponosił koszty jej budowy. Kanalizacja powstała ostatecznie w roku 1996 r.

Kilka lat po objęciu w posiadanie nieruchomości, w latach 1977-1979, J. L. usunął istniejące ogrodzenie (na granicy działki (...) po podziale) i zbudował betonową podmurówkę, na której osadził nowe ogrodzenie, w takiej samej linii, w jakiej biegło dotychczasowe ogrodzenie. Cała podmurówka powstała w latach 70 systemem gospodarczym. Około roku 2000 J. L. zmodernizował ogrodzenie przez posadowienie nowego płotu na istniejącej od lat 70-tych podmurówce. W tym samym czasie zburzył także znajdujący się na zajmowanej przez niego posesji stary drewniany barak, istniejący już w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie. Zrobił to na własny koszt i bez sprzeciwu kogokolwiek.

Od chwili objęcia przedmiotowych nieruchomości w posiadanie J. L. opłacał podatek od nieruchomości. W latach 2001 i 2002 J. L. opłacał podatek od nieruchomości gruntowej o powierzchni 182 m². W latach 2003, 2004, 2007 i 2008 opłacał podatek od nieruchomości gruntowej o powierzchni 115 m², natomiast w latach 2009-2011 od nieruchomości gruntowej o powierzchni 453 m². Zmiana powierzchni w 2009 roku wynikała ze zgłoszenia dokonanego przez J. L., który w wyniku pomiarów dokonywanych przez pracowników Urzędu Miasta K. dowiedział się, że posiada większą powierzchnię niż ta, od której do tej pory opłacał podatek, a ponadto, że zajmowana działka jest własnością gminy.

Pismem z dnia 13 listopada 2011 roku Gmina Miejska K. poinformowała J., K. i A. L., że działki numer (...) stanowią jej własność.

Na działkach numer (...), położonych naprzeciwko działki numer (...), przy ulicy (...), stał budynek mieszkalny, w którym zamieszkiwały siostry J. N. i S. R. (1) z rodzinami. Był to dom rodzinny A. M. (1), która jest córką S. R. (1). S. R. (2) był bratem A. M. (1).

Część działki numer (...) od jej granicy zachodniej do ogrodzenia po stronie wschodniej (po podziale działki (...)), oddzielającego ją od posesji pozostającej we władaniu J. i K. L. (1), co najmniej od lat 70-tych XX wieku była traktowana przez mieszkańców okolicznych domów jak wysypisko śmieci, na które wyrzucali śmieci i popiół. Na działce rosły chwasty, pokrzywy, zarastała ją trawa, rosły wysokie akacje. Teren ten nie był uporządkowany. Każdy mógł wejść na teren tej działki (po podziale działki (...)), albowiem od strony ulicy nie było ogrodzenia. J. L. zbierał śmieci i porządkował tą część działki.

A. B., poprzednia właścicielka działki sąsiadującej z działką numer (...) od strony zachodniej, wybudowała między swoją posesją a działką numer (...) mur w celu odgradzenia się od działki (...), która była bardzo zaniedbana. W tej części działki znajdował się staw, który był zarośnięty.

J. L. po objęciu w posiadanie w 1974 roku części działki (...) i części działki (...) porządkował także część działki (...) (po podziale (...)) znajdującą się za jego ogrodzeniem. W usłoku jego ogrodzenia dzielącego działkę numer (...) na dwie części, znajdowała się od 1974 roku i znajduje do chwili obecnej furta, którą J. L. przechodził i przechodzi nadal na zachodnią część działki numer (...) (po podziale (...)), przylegającą do jego ogrodzenia.

Nikt nie sprzeciwiał się istnieniu tej furtki i przechodzeniu przez nią przez J. L. i jego rodzinę. Nikt z rodziny R. i rodziny A. M. (1) nie nakazał mu jej likwidacji lub zabronił przechodzenia. W tym zakresie także Gmina Miejska K. nie zakazywała przejścia.

J. L. wycinał rosnące na tej części działki (po podziale (...)) pokrzywy w celu karmienia nimi hodowanych przez siebie świń oraz urządził na tej działce kompostownik, a także rąbał drzewo. Nikt, a zwłaszcza rodzina R., nie sprzeciwiał się chodzeniu po tej części działki (tj. za ogrodzeniem) przez K. L. (2) i wykonywanym przez niego tam czynnościom.

Dnia 13 czerwca 2011 roku U. S. i A. S. zawarli z Gminą Miejską K. umowę dzierżawy działki numer (...), o powierzchni 260 m². Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Nikt z rodziny wnioskodawczyni A. M. (1) oraz sama A. M. (1) czy też J. L. nie sprzeciwili się temu. U. S. jest córką wnioskodawcy.

W chwili objęcia w posiadanie przez U. S. i A. S. część działki numer (...) (po podziale (...)) znajdująca się poza ogrodzeniem należącym do J. L. była zaniedbana i była nieużytkiem. Wymagała wyrównania terenu, wycięcia starych dużych drzew, nawiezenia ziemi.

U. S. i A. S. posiali na wydzierżawionej części działki numer (...) (po podziale (...)) trawę, uporządkowali ją, nawieźli ziemię i ogrodzili. Na sąsiedniej działce, która stanowi ich własność, wybudowali dom.

Na mapie z projektem podziału, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, działka numer (...) została podzielona wzdłuż istniejącego ogrodzenia na działkę numer (...), znajdująca się po zachodniej stronie ogrodzenia i działkę numer (...), znajdującą się po wschodniej stronie ogrodzenia, przylegającą do budynku zajmowanego przez J. i K. L. (1).

Działka numer (...) została podzielona na działkę numer (...), znajdującą się w pasie drogowym oraz działkę numer (...), wyznaczoną granicami istniejącego ogrodzenia J. L..

W ocenie Sądu Rejonowego powyższy stan faktyczny uzasadniał uwzględnienie wniosku K. L. (1) i J. L., natomiast nie dawał podstaw do uwzględnienia wniosku A. M. (1).

Sąd Rejonowy stwierdził, że z dokonanych ustaleń jednoznacznie i kategorię wynika, iż J. L. i K. L. (1) od 1974 roku do dnia dzisiejszego są samoistnymi posiadaczami dz. nr (...) oraz dz. nr (...). Sąd pierwszej instancji wskazał, iż zachodnia granica dz. nr (...) pokrywa się z ogrodzeniem istniejącym w tym miejscu już w 1974 roku. Jak stwierdził Sąd Rejonowy działki (...) stanowią obszar, który M. D. przekazała J. i K. L. (1) w posiadanie w 1974 roku. Posiadanie to miało charakter samoistny, na co wskazują czynności podejmowane przez nich świadczące jednoznacznie o tym, że władali nimi jak właściciele. Wnioskodawcy od początku zamieszkali w domu będącym częścią składową nieruchomości. Traktowali go jak swój dom rodzinny, czuli się jego właścicielami i w taki sposób byli postrzegani przez sąsiadów, znajomych i członków rodziny. W taki sam sposób J. i K. L. (3) traktowali przylegające do budynku mieszkalnego obejście, otoczone ogrodzeniem. Urządzili na tym obszarze ogródek warzywny i trawnik. Samodzielnie, bez uzyskiwania zgody od właściciela nieruchomości, zdecydowali o zmianach w zagospodarowaniu tego terenu, to jest o wymianach ogrodzenia, wzniesieniu podmurówki pod ogrodzenie, wyburzeniu starego budynku gospodarczego i wzniesieniu garażu, a także o remoncie domu, doprowadzeniu gazu i założeniu kanalizacji. Nie uiszczali żadnych opłat za korzystanie z przedmiotowych nieruchomości, które mogłyby świadczyć o tym, że byli posiadaczami zależnymi, natomiast opłacali podatek od nieruchomości jak właściciele.

Sąd Rejonowy podniósł, iż na zmianę charakteru posiadania przez tych wnioskodawców nie wpłynął fakt uzyskania od pracowników Gminy około 2000 roku, a następnie w 2009 roku, informacji, że nieruchomość, którą władają, stanowi własność Gminy Miejskiej K.. Wnioskodawcy nie zmienili bowiem swojego sposobu postępowania względem nieruchomości i nadal zachowywali się jak jej właściciele. W 2009 roku J. L. zgłosił do Urzędu Miasta informację, która skutkowałą naliczaniem podatku od większej powierzchni gruntu, jednak poza należnością publicznoprawną w postaci podatku od nieruchomości wnioskodawcy nadal nie uiszczali żadnych opłat za korzystanie z nieruchomości i nie czuli się posiadaczami zależnymi. Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż dla oceny charakteru posiadania nie ma

znaczenia świadomość posiadacza, iż nie jest właścicielem rzeczy. Znaczenie w tej kwestii należy przypisać tylko jego uzewnętrznionej woli władania rzeczą jak właściciel. Ponadto podkreślił, że zgodnie z art. 339 k.p.c. domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. W ocenie Sądu Rejonowego w trakcie postępowania domniemanie to nie zostało skutecznie obalone.

Sąd Rejonowy podniósł, że świadomość posiadacza co do przysługiwania mu prawa własności nieruchomości ma natomiast znaczenie dla przypisania mu dobrej lub złej wiary, przy czym prawnie relewantne w myśl art. 172 § 1 k.c. jest istnienie dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego J. L. i K. L. (1) w chwili objęcia w posiadanie działki (...) i działki (...) pozostawali w dobrej wierze. Za takim stanowiskiem jego zdaniem przemawiało domniemanie dobrej wiary ustanowione w art. 7 k.c., zgodnie z którym jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Sąd Rejonowy podniósł, że ciężar obalenia tego domniemania w postępowaniu dowodowym spoczywa na uczestniku postępowania, który sprzeciwia się wnioskowi o stwierdzenie zasiedzenia i kwestionuje istnienie dobrej wiary, wyprowadzając ze swoich twierdzeń skutki prawne mające prowadzić do oddalenia wniosku, a więc w niniejszym postępowaniu na Gminie Miejskiej K.. Zdaniem Sądu Rejonowego uczestnik postępowania nie sprostał jednak spoczywającemu na nim ciężarowi dowodu. W ocenie Sądu pierwszej instancji dla obalenia domniemania dobrej wiary nie są wystarczające przypuszczenia i poszlaki, konieczne natomiast jest powołanie konkretnych dowodów. Sąd stwierdził również, że twierdzenia Gminy odnoszące się do okoliczności mających miejsce w 1979 roku są bezprzedmiotowe dla oceny dobrej wiary J. i K. L. (1), która dokonywana jest na dzień ich wejścia w posiadanie nieruchomości w 1974 roku. Zdaniem Sądu Rejonowego okolicznościami, które przemawiały za tym, że przekonanie wnioskodawców o nabyciu własności działek (...) było uzasadnione było oświadczenie zbywcy nieruchomości M. D., która oświadczyła, że działki, których własność przenosi, zabudowane są budynkiem mieszkalnym i przekazała nabywcom w posiadanie budynek wraz z całym stanowiącym zorganizowaną całość gospodarczą, ogrodzonym obejściem. Sąd Rejonowy stwierdził, że J. i K. L. (3) nie mieli jakichkolwiek podstaw, by przypuszczać, że część ogrodzonego terenu nie należy do sprzedającej. Zdaniem Sądu, działka o powierzchni około 2 arów i działka o powierzchni około 4 arów są obiektywnie działkami małymi, a nabywcy nie mieli obowiązku wykonywać dokładnych pomiarów. Mając powyższe na uwadze zdaniem Sądu Rejonowego, uprawnionym było przyjęcie istnienia dobrej wiary wnioskodawców państwa L. w chwili wejścia w posiadanie obecnych działek (...).

Uzasadniając przyjęty okres konieczny do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie Sąd pierwszej instancji stwierdził, że w brzmieniu przepisów obowiązujących od dnia 1 października 1990 roku, wprowadzonych ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny, jeśli posiadacz samoistny uzyskał posiadanie nieruchomości w dobrej wierze, nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu. Takie brzmienie przepisów znajduje zastosowanie do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie powołanej ustawy nowelizującej, zgodnie z jej art. 9. Sąd podniósł, że zasiedzenie nieruchomości należących do Skarbu Państwa było wyłączone na mocy uchylonego powołaną ustawą nowelizującą art. 177 k.c., a stało się więc dopuszczalne z dniem 1 października 1990 roku. Sąd stwierdził, że rozpoczęcie biegu terminu zasiedzenia nieruchomości stanowiących przedmiot niniejszego postępowania nastąpiło już z dniem 27 maja 1990 roku, kiedy właścicielem działek (...) należących dotychczas do Skarbu Państwa stała się Gmina, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.), która weszła w życie właśnie dnia 27 maja 1990 roku. Czas posiadania konieczny do zasiedzenia nieruchomości zgodnie z przepisem art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku ulegał skróceniu o czas, w którym nieruchomość była własnością państwową, lecz nie więcej niż o połowę. Zdaniem Sądu Rejonowego w tej sytuacji jakkolwiek termin zasiedzenia przez J. i K. L. (1), którzy weszli w posiadanie nieruchomości w dobrej wierze, wynosił 20 lat, to jednak uległ skróceniu do lat 10, liczonych od dnia 27 maja 1990 roku. Wobec powyższego, J. i K. L. (3) stali się właścicielami działek numer (...) z upływem dnia 27 maja 2000 roku.

Jednocześnie Sąd Rejonowy podkreślił, że nie zachodzą żadne wątpliwości co do ciągłości posiadania samoistnego, sprawowanego przez wnioskodawców. Domniemanie ciągłości posiadania wynika z art. 340 k.c. Nie obalają go

ustalenia, że J. L. w tym okresie kilkakrotnie wyjeżdżał za granicę, gdyż nie tracił w ten sposób posiadania, sprawowanego w czasie jego nieobecności w jego imieniu przez żonę K. L. (1).

W związku z powyższym Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek J. L. i K. L. (1), dokonując w tym celu podziału działek, których części były objęte żądaniem tych wnioskodawców.

Wniosek A. M. (1) został oddalony przez Sąd Rejonowy, wobec uznania przez ten Sąd braku zaistnienia podstaw z art. 172 k.c. Ponieważ w tym zakresie postanowienie Sądu pierwszej instancji nie zostało zaskarżone zbędne jest szczegółowe przedstawianie stanowiska Sądu pierwszej instancji w tym zakresie.

Apelację od powyższego orzeczenia w zakresie punktów III. i IV. wniósł uczestnik postępowania Gmina Miejska K.. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

1. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, że wnioskodawcy J. i K. L. (1) od momentu objęcia w posiadanie działek (...) w 1974 r. objęli także w posiadanie część działki (...) ((...)) oraz 403/2 ((...)) i to w posiadanie samoistne w dobrej wierze, które przez wywłaszczenie działki (...) na rzecz Skarbu Państwa nie zostało w żaden sposób przerwane,
2. naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny dowodów sprawie, to jest zeznań świadków i wyciągnięcie z nich błędnego wniosku, iż potwierdzają one okoliczność samoistności posiadania wnioskodawców działek (...) od początku, kiedy to wnioskodawcy w 1974 r. weszli w posiadanie działek (...) wraz z posadowionym na nich budynkiem,
3. naruszenie art. 234 k.p.c. w zw. z art. 339 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w ustaleniu, że domniemanie samoistności posiadania wnioskodawców co do działek (...) zostało wykazane poprzez objęcie działek (...) wraz z budynkiem w posiadanie,
4. naruszenie art. 336 k.c. w zw. z art. 339 k.c. poprzez utożsamienie objęcia działek (...) wraz z budynkiem w samoistne posiadanie z objęciem działek (...) we władanie przez wnioskodawców, a w konsekwencji uznanie, że rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia,
5. naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 336 in principio k.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości, a w konsekwencji, że nabyli przez zasiedzenie własność działek (...).

Skarżący wniósł o zmianę punktu III. i IV. postanowienia i oddalenie wniosku o zasiedzenie działek (...), a także zasądzenie od wnioskodawców J. i K. L. (1) zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy J. L. i K. L. (1) wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od uczestnika Gminy Miejskiej K. kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Podobne stanowisko wyrazili uczestnicy U. S. i A. S..

Uczestnicy A. M. (1), L. R. i M. R. wnieśli o uwzględnienie apelacji Gminy Miejskiej K..

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własny stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji, uznając go za prawidłowy i oparty na właściwej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika skutkowałą zmianą zaskarżonego postanowienia w zakresie daty nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, zaś w pozostałym zakresie jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił okoliczności faktyczne tej sprawy. Sąd Odwoławczy co do zasady podziela także rozważania prawne Sądu pierwszej instancji, z wyjątkiem dotyczących podstaw do przyjęcia dobrej wiary po stronie wnioskodawców.

Podkreślić należy, że dokonywana przez sąd ocena materiału dowodowego znajduje się pod ochroną zasady swobodnej oceny dowodów. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że przy ocenie dowodów doszło do uchybienia podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Nie wystarcza przy tym samo twierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest natomiast wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., sygn. akt II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99, LEX nr 53136). Apelacja tego nie czyni przedstawiając jedynie własną subiektywną wersję stanu faktycznego.

W rozpoznawanej sprawie okoliczności sporne były przez wnioskodawców i uczestników wykazywane głównie dowodami z zeznań świadków i przesłuchania stron, które prezentowały dwa odmienne stanowiska co do twierdzeń o faktach istotnych dla rozstrzygnięcia. Stosownie do przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przy zróżnicowanym i sprzecznym co do treści materiale dowodowym, tak jak w niniejszej sprawie, o treści ustaleń faktycznych decyduje ostatecznie przekonanie sądu. Jeżeli w sprawie istnieją dwie grupy przeciwstawnych dowodów, ustalenia faktyczne z konieczności muszą pozostawać w sprzeczności z jedną z nich. W takiej sytuacji Sąd orzekający w ramach i granicach swobodnej oceny dowodów ma prawo eliminacji pewnych dowodów, poprzez uznanie, że pozbawione są one wiarygodności albo, że nie są istotne. W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy swoje stanowisko w zakresie dokonanych wyborów uzasadnił w sposób zgodny z intencją art. 233 § 1 k.p.c., nie dopuszczając się jego naruszenia.

Sformułowany w apelacji zarzut błędnych ustaleń faktycznych i niewłaściwej oceny dowodów nie został w żaden sposób skonkretyzowany. Skarżący wskazał jedynie, że Sąd Rejonowy nieprawidłowo ocenił zwłaszcza zeznania świadków, nie podał jednak których i w jakich fragmentach, podczas gdy uzasadnienie rozstrzygnięcia zawiera szczegółową analizę treści zeznań. Twierdzeniom skarżącego uczestnika, że w toku postępowania nie zostało wykazane, by w adekwatnym do zasiedzenia okresie wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami spornych gruntów przeczą natomiast jednoznaczne ustalenia Sądu Rejonowego, że stan posiadania znajdujący odzwierciedlenie w posadowionym na gruncie ogrodzeniu nie uległ zmianie, od chwili nabycia przez wnioskodawców nieruchomości w 1976 r., a nawet od momentu objęcia jej w posiadanie w 1974 roku. Okoliczności tych skarżący w istocie nie kwestionuje zarówno w apelacji, jak i w toku całego postępowania, gdzie spór koncentrował się głównie na rozgraniczeniu posiadania wnioskodawców J. i K. L. (1) oraz A. M. (1), czego apelacja w ogóle nie dotyczy.

Podzielając w całości ustalenia faktyczne przyjęte przez Sąd Rejonowy za podstawę rozstrzygnięcia, Sąd Okręgowy dokonał częściowo odmiennej ich oceny prawnej, przy czym podkreślić trzeba, że na uwzględnienie nie zasługują zgłaszane w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego, a to art. 336, 339 i 172 k.c. W ocenie skarżącego błędne ich zastosowanie wynika z nieprawidłowego ustalenia okoliczności dotyczących charakteru posiadania spornych gruntów przez wnioskodawców, które to zarzuty, jak wykazano powyżej, nie znajdują uzasadnionej podstawy. Dodać należy, że w toku postępowania nie przedstawiono żadnych dowodów, które pozwoliłyby na obalenie domniemań wyrażonych w art. 339 k.c. i art. 340 k.c. odnośnie samoistności i ciągłości posiadania.

Naruszenie prawa materialnego, które Sąd Odwoławczy uwzględnił z urzędu, nie będąc w tym zakresie związany treścią zarzutów apelacji, dotyczy natomiast błędnego przyjęcia dobrej wiary wnioskodawców w chwili objęcia w posiadanie nieruchomości wskazanych w żądaniu.

W doktrynie wskazuje się, że dobrą wiarę samoistnego posiadacza rzeczy można scharakteryzować od strony negatywnej przez określenie, że posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Z określenia tego wynika przeciwieństwo, tj. że dobra wiara jest usprawiedliwionym w danych okolicznościach błędnym przeświadczeniem posiadacza, że przysługuje mu prawo własności konkretnej rzeczy. Tak więc w dobrej wierze jest samoistny posiadacz, który uważa się za właściciela, nie wiedząc o tym, że umowa, na podstawie której miało nastąpić przeniesienie własności, jest nieważna.

Dobrą wiarę wyłącza niedbalstwo, przez które należy rozumieć znajomość okoliczności, które u każdego przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, uzasadnione podejrzenia, że nie przysługuje mu prawo własności posiadanej rzeczy.

Pojęcie dobrej i złej wiary doczekało się zarówno w literaturze, jak i orzecznictwie obszernego wyjaśnienia przesłanek, warunkujących uznanie posiadacza za będącego w dobrej (lub w złej) wierze. W wyroku z 23 lipca 2015 r., I CSK 360/14, Sąd Najwyższy wskazał, że: w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa (LEX nr 1770906).

Zdaniem Sądu Okręgowego wnioskodawcy obejmując przedmiotowe nieruchomości w posiadanie samoistne niewątpliwie byli w złej wierze, a domniemanie wynikające z powołanego przez Sąd Rejonowy art. 7 k.c. wzruszone zostało przez twierdzenia samych wnioskodawców, a także wskutek ustaleń dokonanych przez Sąd pierwszej instancji. Zauważyć bowiem należy, iż ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego. Nieformalny nabywca nieruchomości jest jej posiadaczem w złej wierze, wie bowiem że ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.) nie nabył prawa własności (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku, sygn. III CZP 108/91, OSNCP 1992, z. 4, poz. 48) oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1997 r., I CKN 74/97, OSNC 1997, z. 11, poz. 171). Jeśli więc zarówno z twierdzeń wnioskodawców, jak i z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że wnioskodawcy objęli nieruchomość wiośną 1974 roku w związku z nieformalną umową sprzedaży udziałów we współwłasności w nieruchomości stanowiącej działki (...), to nie sposób uznać, iż objęcie przez nich nieruchomości w posiadanie samoistne nastąpiło w dobrej wierze, skoro sami mieli świadomość konieczności zawarcia umów przenoszących własność w formie aktu notarialnego. Za objęcie nieruchomości w posiadanie samoistne w dobrej wierze nie może też zostać uznany dzień zawarcia umowy sprzedaży warunkowej w dniu 22 października 1976r., gdyż wprost z treści tej umowy wynikało, że nie przenosi ona własności zbywanego udziału. Nadto skoro przedmiotem czynności prawnej dokonanej przez wnioskodawców był jedynie udział we współwłasności nieruchomości stanowiącej dz. nr 198 i 199, to oczywistym jest, iż na podstawie takiego tytułu prawnego wnioskodawcy nie mogli pozostawać w uzasadnionym przekonaniu o przysługiwaniu im prawa własności udziału objętego umową, a tym samym o przysługiwaniu im pełnego prawa własności działek objętych niniejszym postępowaniem. Już tylko na koniec należy podnieść, iż dla samego wnioskodawcy dostrzegalne było, iż powierzchnia nieruchomości objętej umowami sprzedaży warunkowej i przeniesienia własności była istotnie mniejsza niż powierzchnia gruntu objętego w posiadanie, co także podważa istnienie po stronie wnioskodawców dobrej wiary.

Powyzsze uwagi nie prowadzą jednak do wniosku, iż wniosek nie zasługuje na uwzględnienie, a jedynie ich konsekwencją jest odmienne określenie daty nabycia tej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Dobra wiara nie stanowi bowiem samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości. Nabycie posiadania w złej wierze nie wyklucza zasiedzenia, jednakże dobra wiara odgrywa istotną rolę, decydując o długości terminu zasiedzenia. Zasiedzenie następuje z upływem krótszego terminu, gdy posiadanie zostało nabyte w dobrej wierze (art. 172 § 1 k.c.). Natomiast w razie uzyskania posiadania w złej wierze obowiązuje dłuższy termin zasiedzenia (art. 172 § 2 k.c.).

W odniesieniu do nieruchomości objętej wnioskiem, należy mieć na uwadze fakt, że grunt ten do roku 27 maja 1990 stanowił własność Skarbu Państwa, a uchylony z dniem 1 października 1990 roku przepis art. 177 k.c. stanowił że, przepisy o nabyciu własności przez zasiedzenie nie miały zastosowania do nieruchomości będących własnością państwową. Zmiana przepisów kodeksu cywilnego, dotyczących zasiedzenia dokonana ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) spowodowała, że w odniesieniu do nieruchomości państwowych termin zasiedzenia mógł rozpocząć bieg w dniu 1 października 1990r. Ponieważ

przedmiotowa nieruchomości na skutek komunalizacji przestała stanowić własność państwową z dniem 27 maja 1990 roku, z tym dniem mógł rozpocząć się bieg terminu prowadzącego do jej nabycia w drodze zasiedzenia. Jednakże przepis art.10 cytowanej powyżej ustawy stanowił, że jeżeli przed dniem jej wejścia w życie istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, termin do zasiedzenia nieruchomości ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Sąd Okręgowy w pełni podziela rozważania Sądu pierwszej instancji odnoszące się do stosowania powyższej regulacji do nieruchomości, które przed dniem 1 października 1990 roku stały się własnością gmin jako jednostek samorządu terytorialnego. Zbędne jest więc ich ponowne przytaczanie.

Ponieważ do dnia 27 maja 1990 roku okres posiadania samoistnego wnioskodawców przekraczał 15 lat (skoro posiadali ją od wiosny 1974r.), to wymagany do zasiedzenia - zgodnie z art. 172 §2 k.c. – termin 30 lat podlegał skróceniu o maksymalny okres tj. o połowę do lat 15, licząc od 27 maja 1990 roku. W tym stanie rzeczy okres wymagany do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem upłynął z dniem 27 maja 2005 roku. Podnieść należy, iż z akt sprawy nie wynika, aby do tego dnia nastąpiły jakiegokolwiek zdarzenia przewidziane w art. 123 §1 k.c. w zw. z art. 175 k.c., które skutkowałyby przerwaniem biegu zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości.

Mając na uwadze przedstawioną wyżej argumentację Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. dokonał zmiany postanowienia jak w punkcie 1 sentencji, zaś w pozostałej części apelacja podlegała oddaleniu, o czym orzeczono zgodnie z art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego w zakresie kosztów zastępstwa procesowego orzeczono zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c., albowiem interesy wnioskodawców i skarżącego uczestnika Gminy Miejskiej K. były w tym postępowaniu sprzeczne. Wysokość kosztów zasądzonych od skarżącego na rzecz wnioskodawców ustalono zgodnie z § 2 pkt 4 w zw. z §5 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.). W pozostałym zakresie o kosztach rozstrzygnięto zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

SSO Beata Kurdziel SSO Grzegorz Buła SSO Agnieszka Cholewa-Kuchta