

Sygn. akt IX Ca 619/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Dorota Ciejek
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2014 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z wniosku S. K. i K. K. (1)

z udziałem Miasta i Gminy O.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy S. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bartoszycach VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim

z dnia 28 maja 2014 r., sygn. akt VI Ns 85/13

po s t a n a w i a :

I. oddalić apelację,

II. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

**Sygn. akt IX Ca 619/14**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy S. K. i K. K. (1) wnieśli o stwierdzenie, że z dniem 1 października 2005 r. nabyli przez zasiedzenie własność niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) o powierzchni 0,6534 ha położonej w miejscowości D., gmina O., dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...) - w części oznaczonej na dołączonym do wniosku szkicu.

W uzasadnieniu wskazali, że rodzice wnioskodawcy E. K. (1) i E. K. (2) weszli w posiadanie części działki objętej wnioskiem zaraz PO osiedleniu się w miejscowości D.. Zagospodarowali wskazaną część nieruchomości, a po nich posiadanie samoistne przejęli wnioskodawcy.

Uczestnik postępowania Miasto i Gmina O. domagał się oddalenia wniosku podnosząc, że wnioskodawcy nie posiadali działki objętej wnioskiem w części na jaką wskazują.

W toku postępowania wnioskodawcy wnieśli o stwierdzenie zasiedzenia części działki o numerze (...)– zgodnie z projektem podziału jak na karcie 8 opinii biegłego, to jest działki oznaczonej przez biegłego numerem(...)o powierzchni 0,1707 ha.

Uczestnik postępowania uznał za zasadny wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności części działki nr (...)jednakże w mniejszym zakresie niż domagali się tego wnioskodawcy – zgodnie z opracowaniem geodezyjno-kartograficznym przedstawionym na karcie 9 opinii biegłego, a więc działki oznaczonej przez biegłego nr (...)o powierzchni 0,0950 ha.

Postanowieniem z dnia 28 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w Bartoszycach VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim stwierdził, iż S. K.i E. K. (2)z dniem 1 października 2005 r. nabyli w drodze zasiedzenia prawo własności części nieruchomości położonej w miejscowości D., gmina O., dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...), oznaczoną na mapie z projektem podziału numer 2 sporządzonej przez biegłego geodetę J. K.w dniu 5 sierpnia 2013 r. i stanowiącej integralną część postanowienia, jako działka numer (...)o łącznej powierzchni 0,0950 ha. Oddalił wniosek w pozostałym zakresie. Stwierdził, iż wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania każdy we własnym zakresie. Nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od uczestnika Miasta i Gminy O.kwotę 2.615,52 zł tytułem połowy opłaty od wniosku, od której wnioskodawcy zostali zwolnieni oraz połowy wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy ustalił, że Miasto i Gmina O. jest właścicielką nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,6534 ha, położonej w miejscowości D., gmina O., dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Działka ta sąsiaduje m.in. z działką o nr (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalny zajmowany obecnie przez wnioskodawców - małżonków S. i K. K. (1) oraz przez ich dzieci. Większą część działki nr (...) zajmuje staw, który był i jest użytkowany przez wszystkich mieszkańców D., jako miejsce do pojenia bydła czy łowienia ryb. Pomiędzy budynkiem na działce nr (...) zamieszkiwanym przez wnioskodawców a stawem znajduje się droga wjazdowa na posesję wnioskodawców na działce nr (...). Część działki nr (...) zajęta jest przez urządzenia funkcjonalnie związane z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym na działce nr (...), to jest przez place składowe i manewrowe, podwórze, dojście. Wzdłuż linii brzegowej stawu na działce nr (...) znajdują się budki, w których wnioskodawcy składują drewno. Jedna z nich została zbudowana przez wnioskodawcę około 2-3 lata temu, druga natomiast powstała jeszcze za życia rodziców wnioskodawcy. Między budkami na drewno znajdują się stare klatki po królikach. Na działce nr (...) znajduje się również ogródek przydomowy oddzielony od reszty posesji ogrodzeniem z drewnianych kołków i siatki. Ogródek ten powstał jeszcze za życia matki wnioskodawcy- E. K. (2). Pomiędzy działkami nr (...) nie ma żadnego ogrodzenia. Aktualny stan posiadania przez wnioskodawców części gruntu na działce nr (...) wydziela od wschodu linia brzegowa stawu, zaś od północy linia tworzona przez północny wierzchołek ogródka przydomowego i teren wykorzystywany jako składowisko drewna.

Do wiosny 2012 r. wnioskodawcy korzystali z działki nr (...) w szerszym zakresie niż obecnie, to jest z gruntu rozciągającego się na północ od aktualnie posiadanej przez wnioskodawców części tej działki aż do granicy z działką nr (...) stanowiącą własność I. Ł., na którym to gruncie obecnie znajduje się wiata wybudowana dla mieszkańców D. przez Stowarzyszenie (...).

Miasto i Gmina O. nabyła własność działki nr (...), która następnie uległa podziałowi na działki (...), nieodpłatnie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. na podstawie art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191) w zw. z art. 5 ust. 1 w/w Ustawy.

Przed dniem 27 maja 1990 r. nieruchomości ta stanowiła własność Skarbu Państwa- mienie państwowe znajdujące się w dyspozycji terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego.

Jak ustalił Sąd Rejonowy po wojnie, w 1946 r. dziadkowie wnioskodawcy: W.i J.wraz z synem E.przyjechali z centralnej Polski do D., gdzie zamieszkali otrzymawszy aktem nadania od państwa gospodarstwo rolne o powierzchni 7,18 ha obejmujące m.in. zabudowaną działkę gruntu, która obecnie oznaczona jest numerem ewidencyjnym (...)i sąsiaduje z działką gminną o nr (...)Gospodarstwo to wykupił na własność ojciec wnioskodawcy E. K. (1)w 1961 r. Wskazane nieruchomości weszły do majątku wspólnego rodziców wnioskodawcy E.i E. K. (2).

Mieszkając w budynku posadowionym na działce nr (...), dziadkowie wnioskodawcy, a następnie jego rodzice korzystali z części sąsiedniej działki o nr (...). Matka wnioskodawcy – E. K. (2) zrobiła odgródzony od reszty posesji ogródek warzywny, który częściowo znajdował się również na działce nr (...). Rodzice wnioskodawcy mieli kilka krów, które wypasali na polu po drugiej stronie drogi. Przy stawie na działce nr (...) rodzice wnioskodawcy postawili szopę na drewno. W tej części działki, przy stawie, stały również klatki z królikami. Po śmierci rodziców, wnioskodawca postawił dwa nowe składziki na drewno nad samym stawem. Ostatni z nich powstał 3-4 lata temu. Na pozostałej części działki nr (...) rosły drzewa – osiki, wierzby i krzewy. Działka w tej części była zarosnięta trawą i zaniedbana. Wnioskodawcy wykaszali z niej trawę dla zwierząt, zbierali gałęzie z rosnących na niej drzew. W taki sam sposób z działki tej korzystali też inni mieszkańcy D.. Na działkę nr (...) w czasie przerw przychodziły dzieci z pobliskiej szkoły podstawowej, żeby pograć w piłkę czy pobiegać.

W 1991 r. S. K. posadził na części działki nr (...) – pomiędzy ogródkiem warzywnym a płotem sąsiada I. Ł. – około 20 drzewek owocowych w tym jabłonie, śliwki, grusze i leszczyny.

Ojciec wnioskodawcy E. K. (1) zmarł 29 maja 2003 r. Matka wnioskodawcy E. K. (2) zmarła w dniu 21 września 2006 r. Do śmierci mieszkała w D. wspólnie z synem i synową. Wnioskodawcy S. K. i K. K. (1) są małżeństwem od 1979 r. Od 1980 r. wnioskodawczyni K. K. (1) mieszka w D.. Wnioskodawca miał czworo rodzeństwa. Najstarszy brat J. zmarł w 2002 r., siostra M. w latach 70-tych wyprowadziła się do S.. Brat K. od ok. 30 –tu lat mieszka w O., a siostra K. ok. 12 lat temu wyprowadziła się do D.. W domu rodzinnym w D. pozostał tylko wnioskodawca z żoną i z dziećmi.

W 2012 r. Gmina O. przekazała działkę nr (...) w użyczenie Stowarzyszeniu (...), które powstało, aby zrealizować inwestycję w zakresie zorganizowania placu zabaw dla dzieci oraz wybudowania wiaty dla mieszkańców D. z wykorzystaniem środków unijnych. W kwietniu 2012 r. (...) Stowarzyszenia (...) zdecydowali o wycięciu drzew owocowych zasadzonych przez wnioskodawcę na działce nr (...), aby w tym miejscu zbudować wiatę rekreacyjną dla mieszkańców D.. Po wycięciu drzew owocowych oraz innych drzew rosnących na tej części działki, oczyszczeniu i wyrównaniu terenu, jesienią 2012 r. wybudowano drewnianą wiatę rekreacyjną dla mieszkańców D.. Pozostała część działki nr (...) w części zajętej pod ogródek warzywny, budki na drewno, drogę dojazdową i plac manewrowy pozostaje w dalszym ciągu w posiadaniu wnioskodawców.

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek był zasadny jedynie w części. Wnioskodawcy nie wykazali bowiem, iż byli samoistnymi posiadaczami części działki (...) w zakresie w jakim wskazali we wniosku przez wymagany przez ustawę okres potrzebny do nabycia własności przez zasiedzenie. Dopiero od 1991 roku w całości wskazana we wniosku działka była w posiadaniu samoistnym wnioskodawców, czego przejawem było posadzenie przez wnioskodawców na spornej części nieruchomości drzewek owocowych. Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne oparł na zeznaniach świadków. Sąd uznał zeznania świadków D. O., S. S. (2) i A. K. za wiarygodne, gdyż były one stanowcze, konkretne, zbieżne ze sobą i tworzące spójną, logiczną całość. Wynikało z nich, że ani wnioskodawcy, ani ich poprzednicy prawni przed rokiem 1991 nie zagospodarowali działki nr (...) w części na jaką wskazują, albowiem w tym miejscu, gdzie obecnie

wybudowano wiatę działka była zaniedbana, zarośnięta drzewami, krzakami i trawą. Sąd uznał za niewiarygodny dowód z zeznań wnioskodawców, gdyż był on sprzeczny z ich wcześniejszymi twierdzeniami podnoszonymi w sprawie oraz twierdzeniami podnoszonymi podczas przesłuchania. Ponieważ możliwość nabycia prawa własności nieruchomości państwowych w drodze zasiedzenia pojawiła się dopiero w dniu 1 października 1990 r., od tego momentu należało liczyć bieg terminu zasiedzenia. Okres uprawniający do stwierdzenia zasiedzenia należało skrócić o czas, w którym stan uniemożliwiający zasiedzenie istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Sąd przyjął, że wnioskodawca S. K. i jego rodzice posiadali przedmiotową nieruchomość jako posiadacze w złej wierze. Z materiału dowodowego wynikało bowiem, że powszechnie wiadomym było, że nieruchomość ta stanowi własność Gminy. Okoliczności tej nie kwestionowali sami wnioskodawcy. Sąd nie stwierdził zasiedzenia części nieruchomości objętej wnioskiem na rzecz wnioskodawczyni K. K. (1), albowiem część tej nieruchomości objęła w posiadanie dopiero po ślubie z S. K. – w 1980 r., co wynika z jej zeznań, stąd też 30 –letni termin zasiedzenia w jej przypadku upływał w 2010 r.. Niezależnie od tego, część działki, której własność nabył z dniem 1 października 2005 r. przez zasiedzenie wnioskodawca i tak znajdzie się w majątku wspólnym wnioskodawców, skoro do nabycia tego prawa doszło w czasie trwania małżeństwa w/w. W konsekwencji Sąd Rejonowy na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c. stwierdził, że wnioskodawcy z dniem 1 października 2005r. nabyli w drodze zasiedzenia prawo własności części nieruchomości, oznaczonej w projekcie podziału nr 2 sporządzonego przez biegłego geodetę J. K.. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zaś o kosztach sądowych na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Powyższe postanowienie, co do punktów II i III, zaskarżył wnioskodawca S. K. zarzucając w apelacji:

1) błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że wnioskodawca S. K.oraz jego poprzednicy prawni nie byli samoistnymi posiadaczami przed 1991r. tej części działki nr (...)o powierzchni 0,0947 ha ( 0,1707 ha – 0,0950 ha ) położonej w miejscowości D., gm. O., dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...), oznaczoną na mapie z projektem podziału nr 1, sporządzonego przez biegłego geodetę J. K.w dniu 5 sierpnia 2013r.;

2) błędne przyjęcie przez Sąd w stanie faktycznym sprawy, że uczestnik postępowania stosownie do art. 6 kodeksu cywilnego na podstawie zeznań świadków D. O., S. S. (2) i A. K. obalił skutecznie domniemanie wynikające z art. 339 k.c.

Wskazując na powyższe zarzuty wnioskodawca domagał się zmiany pkt. I i II zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie, że S. K.i E. K. (2)z dniem 1 października 2005 r. nabyli w drodze zasiedzenia prawo własności części nieruchomości położonej w miejscowości D., gmina O., dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą numer (...), oznaczoną na mapie z projektem podziału numer 1 sporządzonej przez biegłego geodetę J. K.w dniu 5 sierpnia 2013 r. i stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia, jako działka numer (...)o łącznej powierzchni 0,1707 ha. Wnioskodawca domagał się również zmiany rozstrzygnięcia o kosztach za pierwszą instancję i zasądzenie od uczestnika Miasta i Gminy O.na rzecz wnioskodawcy S. K.kosztów postępowania za pierwszą instancję według norm przepisanych oraz zasądzenia od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnik wniósł o jej oddalenie, wskazując w uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja nie jest zasadna.**

Zdaniem Sądu Okręgowego, wnioskodawca nie zakwestionował skutecznie ani oceny dowodów dokonanej przez Sąd Rejonowy i jego ustaleń faktycznych, ani oceny prawnej, a jego zarzuty błędów w ustaleniach faktycznych i naruszenia przepisów prawa materialnego są chybione. Sąd II instancji dokonując we własnym zakresie oceny materiału

dowodowego nie znalazł przyczyn i podstaw uzasadniających poczynienie ustaleń odmiennych, niż poczynione przez Sąd I instancji. Sąd Okręgowy podziela rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie.

Stosownie do art. 174 k.c. warunkiem koniecznym choć nie wystarczającym prowadzącym do nabycia własności rzeczy w drodze zasiedzenia, jest samoistność posiadania. Najogólniej ujmując jest to władanie rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie. Posiadacz samoistny rzeczy włada nią faktycznie jak właściciel. Rozstrzygające znaczenie ma więc zakres władania rzeczą, na wzór prawa własności (art. 140 k.c.), chociażby nawet nie poparty przysługującym posiadaczowi prawem własności (por. między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z 10 lipca 2009 r., II CSK 70/09, LEX nr 530699). O tym natomiast, czy posiadanie jest samoistne, rozstrzyga stan woli posiadacza i jej uzewnętrznienie. Posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać nieruchomość tak jak właściciel i wolę swoją manifestuje, jest posiadaczem samoistnym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2009 r. I CSK 430/08 LEX nr 528169).

Orzecznictwo wskazuje na konkretne przejawy zachowania posiadacza w stosunku do nieruchomości, które świadczą o posiadaniu samoistnym. Przykładowo można wskazać na ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie niepogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 IV CSK 271/13).

Podkreślić przy tym należy, iż zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Przepis ten ma istotne znaczenie dla rozkładu ciężaru dowodowego, gdyż przerzucony on zostaje, co do przesłanki samoistnego posiadania, na uczestnika postępowania, który przeciwstawia się wnioskowi.

Trafnie Sąd Rejonowy ocenił, iż w niniejszej sprawie wnioskodawcy nie byli samoistnymi posiadaczami części działki (...) w zakresie w jakim wskazali we wniosku. Sąd ocenę tę oparł na podstawie wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zatem w zgodzie z art. 233 § 1 k.p.c. Tym samym prawidłowo uznał, iż domniemanie posiadania samoistnego zostało w niniejszej sprawie obalone.

W istocie zarzuty wnioskodawcy sprowadzały się do zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. Skarżący podnosi bowiem, iż ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji była błędna. Powołuje przy tym okoliczności, które w jego ocenie powinny decydować o odmiennej ocenie stanu faktycznego. Wskazuje, iż niektórzy świadkowie byli zbyt młodzi by pamiętać okoliczności, które miały miejsce przed 1991 r. Inni z kolei, są obecnie w podeszłym wieku i nie pamiętają tych okoliczności. Skarżący wskazywał również na powiązania niektórych świadków i ich interes w zeznawaniu na niekorzyść wnioskodawcy.

Przedstawione przez skarżącego zarzuty należy ocenić jedynie jako polemikę z przedstawionymi przez Sąd Rejonowy rozważaniami na temat całości materiału dowodowego. Sąd ten bardzo drobiazgowo odniósł się do poszczególnych dowodów. Wskazał dlaczego jedne dowody były wiarygodne i dlaczego innym dowodom nie dał wiary. Za racjonalne należy uznać przyjęcie, iż osoba małoletnia może być wiarygodnym świadkiem pewnych okoliczności, w szczególności jeśli jej zeznania są zbieżne z zeznaniami osób dorosłych. Za całkowicie gołosłowne należy uznać zarzuty skarżącego, iż osoby, które obecnie są w podeszłym wieku mają problemy z pamięcią. Tym bardziej, iż takich zarzutów nie podnosi skarżący wobec świadków zeznających na korzyść wnioskodawcy, a będących obecnie również w podeszłym wieku.

W orzecznictwie podkreśla się, iż wszechstronna ocena dowodów uwzględnia nie tylko dowody przeprowadzone w postępowaniu, ale również wszelkie okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5-6, poz. 21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, LEX nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, LEX nr 80267).

Prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, iż domniemanie posiadania samoistnego wnioskodawców zostało obalone dowodowymi z zeznań świadków D. O., S. S. (2) i A. K.. Zeznania te są stanowcze, logiczne i zgodne ze sobą. Sam wnioskodawca przyznał, że sporna część działki była przed rokiem 1991 zaniedbana.

Podkreślić należy, iż ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy była wszechstronna i racjonalna. Ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny jest logiczny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego. Poprawność rozumowania Sądu możliwa była do zweryfikowania przez Sąd Okręgowy.

W tej sytuacji, wobec obalenia domniemania z art. 339 k.c. Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż nie zostały spełnione przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia własności całości nieruchomości wskazanej we wniosku i słusznie stwierdził nabycie prawa własności przez zasiedzenie części nieruchomości opisanej w zaskarżonym postanowieniu, zgodnie z projektem nr 2 sporządzonym przez biegłego J. K., a stanowiącym integralną część tego postanowienia.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w postanowieniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, iż w sprawie nie ma podstaw do odstąpienia od zasady orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym.