

Sygn. akt IX Ca 1323/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Jacek Barczewski (spr.)               |
| Sędziowie:      | SO Agnieszka Żegarska<br>SO Beata Grzybek |
| Protokolant:    | st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska       |

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku J. S.

z udziałem G. S. (1), B. B., G. W., J. G. i M. K.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 13 lipca 2017 r., sygn. akt X Ns 1016/15,

p o s t a n a w i a:

oddalić apelację.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Beata Grzybek

Sygn. akt IX Ca 1323/17

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. S. wniosła o stwierdzenie, że

z dniem 1 marca 1986 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerze (...) i powierzchni 2, 28 ha, o numerze (...) i powierzchni 0,70 ha, o numerze (...) i powierzchni 2, 14 ha położone we wsi B., gmina D., dla których Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Sąd ustalił spadkobierców C. G., który zmarł w dniu 18 listopada 1991 r. w miejscowości S. i postanowieniem z dnia 16 grudnia 2016 r. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania B. B. i J. G..

Uczestnicy B. B. i J. G. w toku rozprawy w dniu 9 lutego 2017 r. wnieśli o oddalenie wniosku.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2017 r. J. S. zmodyfikowała treść pierwotnie złożonego wniosku wnosząc o stwierdzenie, że własność nieruchomości położonych w miejscowości B. o numerach ewidencyjnych (...) objętych księgą wieczystą

o numerze (...), nabyli z dniem 1 marca 1986 r. do majątku wspólnego przez zasiedzenie wnioskodawczynie J. S. i R. S.. W uzasadnieniu wskazała, że w chwili upływu okresu niezbędnego do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia posiadaczem samoistnym nieruchomości objętej wnioskiem był również jej mąż R. S., który zmarł w dniu 5 kwietnia 2012 r.

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2017 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania spadkobierców R. G. S. i M. K..

Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2017 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania również G. W.- spadkobierczynię R. S., którą pominął we wcześniejszym postanowieniu z dnia 11 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, postanowieniem z dnia 13 lipca 2017r., w sprawie X Ns 1016/15 oddalił wniosek o zasiedzenie.

Sąd ten ustalił, że wnioskodawczynie J. S. jest rolnikiem i mieszka od wielu lat w miejscowości B.. W niedalekim sąsiedztwie, w tej samej miejscowości mieszkał C. G. z rodziną. C. G. był właścicielem siedliska zabudowanego domem oraz nieruchomości obejmującej działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 5,12 ha położonej we wsi B., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Sąd ustalił również, że wyjeżdżając z B. w 1966 r. C. G. sprzedał siedlisko z zabudowaniami S. M., zaś działki o nr (...) wydierzał mężowi wnioskodawczynie – R. S., w zamian za co R. S. zobowiązał się do opłacania podatku od uprawianych gruntów. Za zgodą C. G. R. S. użytkował działki stanowiące własność C. G.. Małżonkowie S. obsadzali w/ w działki drzewami, zbożem i lnem. Wypasali na nich bydło. Ponosili wszelkie ciężary i koszty związane z utrzymaniem przedmiotowych nieruchomości w tym podatek od nieruchomości.

Dodatkowo Sąd ustalił, że C. G. zmarł w dniu 18 listopada 1991 r. w miejscowości S.. Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 1992 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w sprawie o sygn. akt II Ns 132/92 stwierdził, że spadek po C. G. na podstawie testamentu notarialnego z dnia 28 października 1991 r. nabyli córka B. B. w 4/5 części i syn J. G. w 1/5 części.

Z ustaleń Sądu wynika również, że w dniu 5 kwietnia 2012 r. zmarł mąż wnioskodawczynie R. S.. Spadkobiercami ustawowymi po nim są jego żona J., córka M. K., córka G. W. i syn G. S. (1).

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji uznał, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd ten wskazał, iż z całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że działki o numerach (...) znalazły się we władaniu wnioskodawczynie J. S. i jej męża R. S. jeszcze za życia ich właściciela – C. G. – w roku 1966.

Sąd w tym zakresie dał wiarę zeznaniom świadków, z których wynikało kiedy rodzina C. G. opuściła B.

Sąd zwrócił uwagę, iż co prawda z zeznań wnioskodawczynie wynika, że działki te objęła w posiadanie w 1965 r. na okoliczność czego przedłożyła pokwitowanie opłacenia podatku od w/w nieruchomości za 1965r. Sąd podkreślił, że pokwitowania przedłożone przez wnioskodawczynię są nieczytelne. Najstarsze pochodzi z 1965 r. jednakże nie wiadomo czy dotyczy on podatku od nieruchomości uiszczanego za C. G..

Odnosząc się do charakteru posiadania przedmiotowej nieruchomości, Sąd I instancji stwierdził, że z całą pewnością posiadania działek objętych wnioskiem przez wnioskodawczynię i jej męża nie można traktować jako samoistnego w tym okresie, kiedy żył jeszcze C. G.. Sąd wskazał, iż z zeznań samej już tylko wnioskodawczynie wynika, że C. G. oddał małżonkom S. nieruchomość objętą wnioskiem nie na własność lecz do użytkowania, w zamian za co R. S. zobowiązał się do opłacania podatku od uprawianych gruntów. Z zeznań wnioskodawczynie i przesłuchanych w sprawie świadków wynika, że mąż wnioskodawczynie objął przedmiotową nieruchomość w posiadanie na podstawie porozumienia zawartego ustnie z właścicielem. Słowa samej wnioskodawczynie jak również przesłuchanych świadków, w tym byłego sołtysa B. G. S. (2) - obalają więc domniemanie określone w art. 339 k.c. i sprawiają, że co najmniej

do 18 listopada 1991r. J. S. i R. S. powinni być uznawani za posiadaczy zależnych nieruchomości, władających nią na podstawie porozumienia z właścicielem, który zachował status posiadacza samoistnego, a który w związku z zawartą umową osiągał określone korzyści, polegające na ponoszeniu przez korzystającego z gruntów opłat związanych z tą nieruchomością.

W ocenie Sądu, charakter posiadania nieruchomości objętej wnioskiem nie zmienił się również po śmierci (...), a więc po dniu 18 listopada 1991r., albowiem wnioskodawczyni nie wiedziała o jego śmierci, o czym świadczy chociażby fakt, że wskazała C. G. jako uczestnika w niniejszej sprawie. W tych okolicznościach nie sposób przyjąć, że J. S. miała prawo sądzić, że umowa z właścicielem działek przestała obowiązywać.

W dalszej kolejności Sąd wskazał, iż nawet gdyby jednak przyjąć, że od śmierci C. G. zmienił się charakter posiadania nieruchomości objętych wnioskiem – nie upłynął 30 – letni termin zasiedzenia przyjmowany dla posiadania samoistnego w złej wierze.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie art. 172 kc (a contrario) wniosek oddalił.

Wnioskodawczyni wniosła apelację od powyższego orzeczenia zarzucając mu naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez brak dokonania swobodnej oceny dowodów skutkującej przyjęciem, że posiadania przez wnioskodawczynię i jej męża nie można traktować jako samoistnego w okresie, kiedy żył jeszcze C. G. oraz przyjęciem, że wnioskodawczyni i jej mąż objęli nieruchomość w posiadanie zależne i liczyli się z obowiązkiem jej zwrotu.

W oparciu o powyższy zarzut domagała się zmiany postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku, zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania ewentualnie uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Uczestnicy postępowania B. B. i J. G. wnieśli o oddalenie apelacji.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy prawidłowo i dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe oraz orzekł na podstawie wszystkich prawidłowo zaoferowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Na podstawie tych dowodów ustalił stan faktyczny, który zasługuje na akceptację. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji za własne.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutów skarżącej dotyczących oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie, która dokonana została przez Sąd Rejonowy. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi pierwszej instancji z mocy art. 233 § 1 k.p.c. swobody osądu. Ustalenia faktyczne w sprawie poczynione zostały na podstawie wszechstronnej analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia. Wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w obszernych, dokładnych i logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, zgodnie z którym kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99). Stwierdzić także należy, że jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom

doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00). Apelacja wnioskodawczyni tak wymaganych zarzutów nie przedstawia i nie wykazuje, aby ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy oraz oparte na niej wnioski były dotknięte powyższymi uchybieniami. Sąd Okręgowy nie znalazł zatem podstaw do zakwestionowania dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny dowodów.

Stosownie do art. 172 § 1 k.c. warunkiem koniecznym choć nie wystarczającym prowadzącym do nabycia własności rzeczy w drodze zasiedzenia, jest samoistność posiadania.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest zaś ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.). Rozstrzygające znaczenie ma więc zakres władania rzeczą, na wzór prawa własności (art. 140 k.c.). O tym natomiast, czy posiadanie jest samoistne rozstrzyga stan woli posiadacza i jej uzewnętrznienie. Podkreślić trzeba bowiem, że istotne jest nie tylko wewnętrzne przekonanie osoby władającej nieruchomością, że czyni to jak właściciel, ale także usprawiedliwienie tego przekonania okolicznościami, które dają się odczytać przez inne osoby.

Od posiadania samoistnego należy odróżnić posiadanie zależne, będące władztwem nad cudzą rzeczą w ramach użytkowania, zastawu, najmu, dzierżawy lub innego prawa, z którym wiąże się władztwo, ale bez zamiaru posiadania rzeczy dla siebie (art. 336 k.c.). Nie prowadzi ono do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Posiadacz ma świadomość, że rzecz nie stanowi jego własności, a uprawnienie do władania rzeczą wywodzi z określonego stosunku prawnego łączącego go z właścicielem rzeczy lub osobą właściciela reprezentującą.

Stan faktyczny dotyczący określonego sposobu korzystania z rzeczy należy kwalifikować jako posiadanie na podstawie elementu fizycznego (corpus) oraz elementu psychicznego (animus). Uznanie określonego władztwa faktycznego nad rzeczą za posiadanie samoistne odpowiadające treści prawa własności jest zależne od tego, czy władztwo to jest sprawowane przez określony podmiot w jego własnym imieniu (animus rem sibi habendi). Czynniki woli pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, ale rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zaimplementowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14).

Trafnie Sąd pierwszej instancji przyjął, iż władanie przedmiotową nieruchomością przez wnioskodawczynię i jej męża nie było władaniem właścicielskim.

Posiadanie samoistne to władztwo nad rzeczą z wyłączeniem innych osób i niezależne od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w tym w szczególności niezależne od zgody i woli właściciela. Każdy posiadacz samoistny obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że, z przyczyn usprawiedliwionych, uważa się za właściciela albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie, jak właściciel, chociaż wie, że nie jest właścicielem (porównaj między innymi orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r. I CSK 300/07, OSNC -ZD 2008/3/91).

Wnioskodawczyni i jej mąż mieli zatem świadomość, że nie przysługuje im prawo własności do przedmiotowej nieruchomości, korzystali z niej w oparciu o zgodę wyrażoną przez właściciela. Okoliczności te wynikają z zeznań wnioskodawczyni, która wskazała, iż jej mąż umówił się z C. G., że ten pozostawił mu działkę do użytkowania w zamian za opłacanie podatku. Wywiązując się z tej umowy, w umieniu właściciela regulowali należności publicznoprawne.

Sama ta okoliczność świadczy o zależnym posiadaniu. W orzecznictwie wskazuje się (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012r., I CSK 360/11 LEX nr 1164722), że dla oceny rodzaju posiadania ma znaczenie, czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą, i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy

rzeczą "jak" osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym.

Posiadanie samoistne to bowiem władztwo nad rzeczą z wyłączeniem innych osób i niezależnie od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w szczególności niezależnie od zgody i woli właścicieli. W przypadku opierania swojego posiadania na zgodzie innego podmiotu – właściciela - brak jest elementu subiektywnego, tj. woli wykonywania władztwa nad rzeczą zbieżnego z tą cechą u właściciela.

W tej sytuacji zachowanie takie jak obrabianie pola, pobieranie pożytków, czy też systematyczne opłacanie podatków i innych należności nie różni się niczym od zachowania właściciela nieruchomości, jednakże nie czyni to z wnioskodawczyni i jej męża samoistnych posiadaczy spornej nieruchomości.

Wnioskodawczyni nie wykazała by w toku posiadania doszło do przekształcenie posiadania zależnego w samoistne.

W prawie polskim dopuszczalna jest zmiana przez posiadacza w czasie posiadania tytułu i rodzaju posiadania. Jednakże zmiana taka wymaga zmanifestowania na zewnątrz otoczeniu w jednoznaczny sposób, gdyż nie można tu uznać za wystarczającą samej intencji posiadacza (porównaj między innymi postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 1959 r. I CR 167/59, OSNCK 1961/1/8, z dnia 12 marca 1971 r. III CRN 516/70, OSP 1971/11/207, z dnia 7 października 1997 r. I CKN 224/97, z dnia 13 marca 1998 r. I CKN 538/97, z dnia 17 grudnia 1999 r. III CKN 9/99 i z dnia 10 lipca 2009 r. II CSK 70/09, niepubl.).

O przekształceniu posiadania zależnego w samoistne świadczy jedynie dostatecznie uzewnętrzniona wola wykonywania władztwa wyłącznie dla siebie (animus rem sibi habendi), która przejawia się w podejmowaniu czynności wskazujących, że posiadacz wobec właściciela i otoczenia prawnego demonstruje zachowania świadczące o zawładnięciu nieruchomości oraz swobodnym dysponowaniu nią w imieniu własnym i na własną rzecz. Konieczne jest przy tym zmanifestowanie zmiany na zewnątrz i w jednoznaczny sposób, a sama intencja posiadacza nie jest wystarczająca (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014r. III CSK 103/13 LEX nr 1463865)

W razie zmiany posiadania zależnego na samoistne ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła, spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania przewidzianego w art. 339 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012r. I CSK 360/11 LEX nr 1164722)

Takiego zachowania nie udało się wnioskodawczyni w niniejszym postępowaniu dowieść.

O tym, iż nie zmienił się charakter posiadania świadczy chociażby fakt umieszczania przez cały okres posiadania adnotacji na odcinku opłat za podatek rolny, iż należność uiszczana jest za C. G..

Charakter posiadania nie zmienił się również po śmierci C. G., bowiem wnioskodawczyni nie miała tego świadomości.

Nawet gdyby ewentualnie przyjąć, że rodzaj tego władztwa nad działką zmienił się na posiadanie samoistne w chwili śmierci C. G. to nie upłynął jeszcze termin wymagany do nabycia prawa własności przez zasiedzenie.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Beata Grzybek Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska