

Sygn. akt IX Ca 879/18

POSTANOWIENIE

Dnia 7 lutego 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.),
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo, SO Mirosław Wieczorkiewicz,
Protokolant:	p.o. sekretarza sądowego Izabela Ważyńska,

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z wniosku W. N., L. M., M. M. (1), J. K. (1), J. K. (2), H. B., K. B., B. S. (1), B. S. (2), M. S. i M. Ł.,

z udziałem K. S., D. S., E. N., M. N., S. N., D. H. i B. H.,

o stwierdzenie zasiedzenia,

na skutek apelacji wnioskodawców oraz uczestników E. N., K. S., D. S., M. N. i S. N. od postanowienia Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 12 marca 2018 r., sygn. akt I Ns 609/14,

po s t a n a w i a :

I. oddalić apelację;

II. stwierdzić, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego każdy w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

Krystyna Skiepmo Bożena Charukiewicz Mirosław Wieczorkiewicz

Sygn. akt IX Ca 879/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy W. N., L. M., M. M. (1), J. K. (1), J. K. (2), H. B., K. B., B. S. (1), B. S. (2), M. S., M. Ł. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej części działki nr (...), położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą nr (...), oznaczone literami od A do G na mapie ewidencyjnej załączonej do wniosku.

W uzasadnieniu żądania wnioskodawcy twierdzili, że nieruchomość obejmująca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) jest własnością Skarbu Państwa. Wnioskodawcy weszli zaś w posiadanie działek leżących w

bezpośrednim sąsiedztwie tej działki w podobnym czasie na różnych podstawach prawnych. Na działkach tych, które obecnie są przedmiotem ich własności, wybudowali lub kupili istniejące domy, z których korzystają do dziś. Na nieruchomościach tych przebywają przez większą część roku. Wnioskodawcy, jak twierdzili objęli w posiadanie wskazane części działki (...) w tym samym czasie, w którym posiadli działki sąsiednie i korzystają z nich do dnia dzisiejszego jako uzupełnienie rekreacyjnego charakteru tego miejsca. Sporne części tej nieruchomości pozwalają im na bezpośredni dostęp do jeziora W., a wnioskodawcy traktowali je jako swoją własność. Podnieśli, że posiadają nieprzerwanie sporne części działki (...) (łącznie z posiadaniem ich przez poprzedników prawnych) od ponad 40 lat. Posiadanie to ma charakter posiadania samoistnego i trwa przez okres wystarczający do stwierdzenia zasiedzenia najpóźniej z dniem 31 października 2014 roku.

Uczestnik postępowania Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniósł o oddalenie wniosku, wskazując jednocześnie, że po przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego nieruchomości obejmująca działkę nr (...) została sprzedana, więc obecnie nie posiada legitymacji procesowej biernej w przedmiotowej sprawie.

Postanowieniem z dnia 10 września 2015 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania D. H. i B. H. i zwolnił Agencję Nieruchomości Rolnych z dalszego udziału w sprawie.

Uczestnicy postępowania D. H. i B. H. kwestionowali twierdzenia wnioskodawców dotyczące samoistnego posiadania przez nich spornej części nieruchomości. Wskazywali, że po nabyciu nieruchomości z jej terenu usunęli znaczną ilość śmieci, gruzu. Na nieruchomości tej nie było żadnych upraw, w żaden sposób teren ten nieruchomości nie był zagospodarowany, ogrodzony, a dostęp do niego był swobodny. Nadto, posiadanie spornej nieruchomości przez wnioskodawców miało charakter jedynie okazjonalny i obejmowało w zasadniczej części jedynie okres letni.

Wnioskodawcy w piśmie z dnia 31 marca 2016 roku zmodyfikowali swój wniosek zgłaszając żądanie ewentualne – wnieśli o stwierdzenie, że wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania E. N., K. S. i D. S. nabyli własność części działki nr (...) przez zasiedzenie na współwłasność w częściach równych po 1/7 każda z nich.

Postanowieniem z dnia 23 marca 2017 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania M. N. i S. N.. Uczestnicy postępowania poparli dotychczasowe stanowisko wnioskodawców.

Postanowieniem z dnia 12 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w Szczytnie oddalił wniosek. Nie obciążył wnioskodawców kosztami postępowania na rzecz uczestników postępowania D. H. i B. H.. Orzekł, że pozostałe koszty postępowania wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie oraz, że nieuiszczone koszty sądowe ponosi Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Szczytnie.

Sąd Rejonowy ustalił, że Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) położoną w W. o powierzchni 0,8083 ha, w której w dziale II jako jej właściciel wpisany był Skarb Państwa Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa. Nieruchomość ta bezpośrednio sąsiaduje z jeziorem W. oraz z nieruchomościami obejmującymi działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...). Ta ostatnia nieruchomość została następnie podzielona na 6 nieruchomości o kolejnych numerach ewidencyjnych od (...)

B. S. (1) wspólnie z mężem od 1974 roku dzierżawiła działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...). Po uzyskaniu pozwolenia na budowę na działce tej na przełomie 1976 i 1977 roku wybudowali dom. Z sąsiedniej działki gruntu, tj. (...) korzystali w celu dojścia do jeziora. Nad brzegiem jeziora wybudowali wędzarnię z metalowej beczki, a przy niej urządzili ławki i stół. Posadzili 2 świerki oraz pojedyncze krzewy i drzewka owocowe. B. S. (1) wspólnie z dziećmi: uczestnikami postępowania K. S. i D. S. nabyli w dniu 18 czerwca 2002 roku na współwłasność działkę gruntu nr (...).

Wnioskodawca W. N. i uczestniczka postępowania E. N. od 2 listopada 1978 roku byli dzierżawcami działki (...) (wcześniejszy numer ewidencyjny (...)). Przed zawarciem umowy dzierżawy uzyskali zapewnienie od przedstawiciela gminy, że dostęp do jeziora W. jest swobodny i nieograniczony. Następnie małżonkowie N. nabyli na własność działkę sąsiednią o numerze ewidencyjnym (...), bezpośrednio sąsiadującą z działką nr (...). W momencie objęcia nieruchomości w posiadanie nie były one ogrodzone. Ogrodzenia były stawiane samodzielnie przez wnioskodawców.

Wnioskodawcy M. i L. małżonkowie M. od 13 marca 1984 roku byli dzierżawcami działki (...) (wcześniejszy numer ewidencyjny (...)). Od 1970 roku korzystali z wybudowanego na jeziorze W. przy działce (...) pomostu rekreacyjno-wędkarskiego, w 1991 roku obok którego wybudowali kolejny pomost, który następnie przebudowali. W 1984 roku wnioskodawcy wybudowali na działce (...) dom. Po podziale nieruchomości, która bezpośrednio przylegała do działki (...) wnioskodawcy nabyli na własność działkę o numerze ewidencyjnym (...), którą następnie ogrodzili.

Wnioskodawcy J. i J. K. (1) od 1984 roku byli dzierżawcami działki (...), następnie od 1989 roku wieczystymi użytkownikami, zaś od lipca 1999 roku właścicielami. Na spornej części działki J. K. (1) kosił trawę.

Wnioskodawcy K. i H. B. od 1983 roku byli dzierżawcami działki (...) (wcześniejszy numer ewidencyjny (...)), następnie od 1991 roku wieczystymi użytkownikami. Na podstawie umowy zawartej w dniu 1 grudnia 2004 roku nabyli użytkowanie wieczyste nieruchomości sąsiedniej, tj. (...), która bezpośrednio sąsiaduje z działką (...).

B. S. (2) i nieżyjący jej mąż A. S. byli dzierżawcami działki (...) (wcześniejszy numer ewidencyjny (...)), od 1989 roku wieczystymi użytkownikami, a następnie jej właścicielami. Na podstawie umowy zawartej w dniu 22 czerwca 2004 roku nabyli własność nieruchomości sąsiedniej, tj. (...), która bezpośrednio sąsiaduje z działką (...). A. S. zmarł 14 stycznia 2013 roku, a spadek po nim w całości nabył syn M. S.. Na spornej części działki bezpośrednio przy płocie wydzielającym działkę będącą własnością S. znajduje się palenisko wędzarni, którą państwo S. mają na terenie działki stanowiącej ich własność.

Wnioskodawczyni M. Ł. wspólnie z ówczesnym mężem na podstawie umowy zawartej w dniu 19 kwietnia 2004 roku nabyli od K. i H. N. prawo wieczystego użytkowania działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...). W dniu 16 listopada 2007 roku nabyli własność nieruchomości (...) oraz sąsiadującej z nimi działki (...), która jednocześnie bezpośrednio sąsiaduje z działką (...).

Uczestnicy M. N. i S. N. od 1980 roku dzierżawili działkę o numerze ewidencyjnym (...), która nie sąsiaduje bezpośrednio ze sporną częścią działki (...). Z czasem nabyli własność tej nieruchomości, korzystali również ze spornej części nieruchomości 109/2 przechodząc do pomostu zbudowanego na jeziorze W. stanowiącego ich własność.

Działka gruntu nr (...) nie była ogrodzona. Wnioskodawcy w czasie gdy obejmowali w posiadanie działki gruntu sąsiadujące z działką (...) jako dzierżawcy korzystali z działki nr (...) jako dojścia do jeziora, na którym kolejno budowali pomosty. Kosili trawę, sprząтали teren, w tym czasie było to głównie miejsce zabaw dla dzieci. Na działce gruntu nr (...) wnioskodawcy spotykali się towarzysko przy ognisku, wydzielili miejsce na ognisko, które zostało obłożone kamieniami. Na spornej części nieruchomości grali w badminton, siatkówkę. Z uwagi na letniskowy charakter nieruchomości, których byli dzierżawcami, a następnie wieczystymi użytkownikami i właścicielami aktywności na działce nr (...) podejmowali głównie w sezonie wiosenno-jesiennym. Na spornej części nieruchomości rosły drzewa, przy czym w większości były to samosiejki. Ojciec W. N. posadził maliny, które z czasem zdziczały. B. S. (1) posadziła 2 świerki nad jeziorem oraz pojedyncze krzewy i drzewka owocowe. B. S. (2) sumaki. Wnioskodawcy na spornej części nieruchomości nie stawiali żadnych trwałych urządzeń, altan, nie prowadzili na stałe ogródków warzywnych. Sporadycznie w czasie budowy lub remontu pomostów składowali na tej części materiały wykorzystywane do budowy lub remontu. Zdarzało się, że składowali tam posiadane łodzie. Z czasem dotychczasowi dzierżawcy nabywali prawo wieczystego użytkowania działek sąsiednich, a następnie prawo ich własności. Po wydzieleniu działki (...) i jej podziale na działki (...) działki te były sprzedawane właścicielom nieruchomości sąsiednich. Działki te podobnie, jak działki (...) bezpośrednio sąsiadowały z działką nr (...). Wnioskodawcy ogrodzali te nieruchomości, zaś sporna część działki (...) nadal nie była ogrodzona i z czasem w coraz mniejszym zakresie była wykorzystywana do rekreacji. Na nieruchomości tej widoczne były ścieżki prowadzące od nieruchomości sąsiednich do jeziora. Na spornej części działki (...) nie było nigdy tabliczek z napisem: „teren prywatny”, „wstęp wzbroniony”, na żadnej jej części nie było szlabanu. Osoby trzecie mogły swobodnie wejść na sporną część nieruchomości. W celu uniemożliwienia wjazdu na tę część wnioskodawca J. K. (1) wykopał rów na granicy części spornej i części niespornej działki nr (...), biegnący od ogrodzenia działki państwa S. do brzegu jeziora o długości około 10m, szerokości około 50 cm i głębokości 70-80 cm. L. M. w poprzek spornej części działki od ogrodzenia swojej działki do brzegu jeziora zasadził róże. M. N. przy wejściu do pomosty sadziła kwiaty.

L. M. w listopadzie 2002 roku zwrócił się do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa z wnioskiem o sprzedaż na jego rzecz działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...). Następnie w sierpniu 2012 roku wniosek taki złożyli K. S., J. K. (1), L. M., H. B., M. S., W. N. i R. Ł..

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. działkę tę przeznaczyła do sprzedaży. W listopadzie 2013 roku przeprowadzono czynności wznowienia znaków granicznych dla nieruchomości (...) oraz nieruchomości sąsiednich, tj. działek nr (...). Przy czynności tej obecni byli: J. K. (1), L. M., H. B., W. N., B. S. (2) i M. Ł.. Następnie, w dniu 25 lutego 2014 roku pracownik Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w O. K. R. przeprowadził lustrację nieruchomości – działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i stwierdził, że działka ta jest porośnięta trawą i chwastami oraz samosiewami sosen.

Jak ustalił Sąd Rejonowy w maju 2014 roku H. i K. małżonkowie B. zwrócili się do Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. o zapewnienie dojścia do jeziora W. w razie zbycia części gruntu oddzielającego ich nieruchomości od jeziora. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. w lipcu 2014 roku ogłosiła nieograniczony przetarg na sprzedaż działki gruntu nr (...). W sierpniu 2014 roku B. S. (1), K. S., D. S., J. i J. K. (2), L. i M. M. (1), E. i W. N. zwrócili się do Agencji Nieruchomości Rolnych o zapewnienie im bezpośredniej komunikacji pieszej od działek stanowiących ich własność do brzegu jeziora W.. Przetarg odbył się 4 września 2014 roku, a uczestniczyli w nim m.in. B. H. oraz L. M. działający w imieniu własnym i jako pełnomocnik J. i J. małżonków K., W. i E. małżonków N., Z. i R. małżonków A., H. i K. małżonków B., M. i M. małżonków S., M. Ł., K. S., B. S. (1). W wyniku licytacji najwyższą cenę zaproponowali D. i B. H.. L. M. złożył zastrzeżenia na czynności przetargowe wraz z wnioskiem o unieważnienie przetargu.

Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. oraz D. i B. małżonkowie H. w dniu 10 grudnia 2014 roku zawarli umowę sprzedaży nieruchomości – działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...).

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności części nieruchomości – działki o numerze ewidencyjnym (...) nie zasługiwał na uwzględnienie. Przede wszystkim brak było zdaniem Sądu podstaw do przyjęcia, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania E. N., K. S., D. S. byli posiadaczami samoistnymi części nieruchomości (...) a zatem by zachodziły przesłanki stwierdzenia zasiedzenia. Wykorzystywali tę część spornej nieruchomości do celów rekreacyjnych oraz jako dojście do pomostów na jeziorze. Nigdy nie uiszczali należności podatkowych za działkę, nie odgradzali jej, nie uniemożliwiali korzystania z niej przez osoby trzecie. Wnioskodawcy wobec żadnych organów i urzędów nie powoływali się na to, że są posiadaczami samoistnymi spornej części nieruchomości. W korespondencji prowadzonej z Agencją Nieruchomości Rolnych nigdy nie wskazali na swoje uprawnienia właścicielskie wobec spornej części nieruchomości. Wręcz przeciwnie, domagali się, w związku z ogłoszeniem przetargu na sprzedaż nieruchomości (...) zapewnienia im dostępu d. pomostów przez sporną część nieruchomości. Sąd podkreślił, że wnioskodawcy ze spornej części nieruchomości zaczęli korzystać w czasie, gdy obejmowali w posiadanie zależne jako dzierżawcy te nieruchomości, na których obecnie znajdują się ich domy letniskowe. Nawet jeżeli w tym czasie obejmowali w posiadanie sporną część nieruchomości, to nie było to posiadanie samoistne. Sąd wskazał, że wprowadzić może nastąpić zmiana charakteru posiadania, ale musi być ona widoczna na zewnątrz poprzez określoną zmianę zachowania posiadacza, czego w niniejszej sprawie nie stwierdzono. Wnioskodawcy i uczestnicy korzystali ze spornej części działki, ale nie zachowywali się jak właściciele. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 k.p.c., zaś o kosztach sądowych zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Powyższe postanowienie w zakresie punktu I zaskarżyli apelacją wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania: E. N., K. S., D. S., M. N. i S. N.. Skarżący wnieśli o zmianę postanowienia Sądu Rejonowego poprzez stwierdzenie, że wnioskodawcy nabyli na współwłasność w częściach równych (po 1/7 części z uwzględnieniem współwłasności udziału w przypadku wnioskodawców ad. 1. i ad. 6. oraz współwłasności małżeńskiej łącznej tego udziału w przypadku wnioskodawców ad. 2, 3, 4, i 5) część nieruchomości w postaci działki gruntu objętej księgą wieczystą KW nr (...), położonej w W., Gm. J., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) wskazaną na załączonym do wniosku z dniem 31 października 2014 r., będącą własnością Skarbu Państwa, w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych, przez

zasiedzenie, lub - na wypadek nieuznania tego żądania – ewentualnie wnieśli o uchylenie przedmiotowego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w Szczytnie do ponownego rozpoznania oraz wzajemne zniesienie kosztów postępowania apelacyjnego.

W apelacji zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego w postaci przepisu art. 172. w zw. z art. 336., 140., k.c. i art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, poprzez ich błędną wykładnię i tym samym błędne zastosowanie (lub niezastosowanie), m. in. polegające na uznaniu, że wnoskujące osoby niedostatecznie manifestowały wolę właścicielskiego władania sporną częścią działki (...);

2. naruszenie prawa procesowego w postaci art. 231 k.p.c., poprzez nieuznanie niektórych faktów za ustalone (m. in. faktu samoistnego posiadania spornej części nieruchomości przez wnoskujących), mimo że wnioski takie można było wyprowadzić z zaoferowanych dowodów, co miało istotny wpływ na wynik sprawy;

3. naruszenie prawa procesowego w postaci art. 510 § 1. i 2. k.p.c., poprzez jego błędne zastosowanie, to jest niezasadne stwierdzenie postanowieniem z dnia 10 września 2015 r., iż wskazany we wniosku Skarb Państwa, nie jest uczestnikiem postępowania, gdy tymczasem wnioskodawcy wskazali, że żądanie stwierdzenia zasiedzenia spornej części działki skierowane było przeciwko Skarbowi Państwa (nastąpiło według twierdzenia wnioskodawców dnia 31 października 2014 r.) i to Skarb Państwa winien być głównym zainteresowanym w tej sprawie. Winien zatem brać czynny udział w sprawie w charakterze strony (uczestnika), odpowiednio reagować na dowody i twierdzenia przedstawiane przez wnioskodawców, gdyż to tylko on mógł mieć odpowiednią do tego wiedzę - sporna nieruchomość została sprzedana małżonkom H. w grudniu 2014 r., a więc po dacie wskazanej przez wnioskodawców jako data nabycia własności przez zasiedzenie. W przypadku uznania wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, czynność sprzedaży byłaby dotknięta wadą nieważności;

4. naruszenie prawa procesowego w postaci 278 § 1. k.p.c., poprzez oddalenie wniosku o powołanie biegłego geodety zgodnie z wnioskiem wnioskodawców złożonym w pierwszym piśmie w przedmiotowej sprawie, mimo faktu, iż opinia taka była chociażby z tego powodu niezbędna, że w trakcie przesłuchania dnia 16 stycznia 2017 r. pracownika (...), T. R., wskazał on wyraźnie, iż w wyniku przeprowadzenia procedury przygotowywania spornej działki do sprzedaży, geodeta stwierdził, iż istnieje płot, który wchodzi w działkę (...) i dalej, że wnioskodawcy wgrodzili się w działkę (...);

5. naruszenie prawa procesowego w postaci przepisu art. 233 § 1 i 2 i art. 328 § 2. k.p.c., poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające między innymi na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, mimo faktu, iż wnioskodawcy, w zakresie niezbędnym w takiego rodzaju sprawach dowody takie zaoferowali (np. fakt samoistnego posiadania części spornej nieruchomości przed dniem 1 października 1990 r., fakt istnienia do tego czasu poprzedników prawnych wnioskodawców), co przeczy konstatacji, do której doszedł Sąd pierwszej instancji, według której bieg zasiedzenia w tej sprawie nie rozpoczął się, gdy tymczasem nie zaoferowano żadnego dowodu na to, iżby właściciel (do 2004 r. Gmina J.) kiedykolwiek i w jakikolwiek sposób zmanifestował swoje właścicielskie uprawnienia, a ponadto także pomięcie w uzasadnieniu dowodu z oględzin przedmiotowej nieruchomości w świetle zniszczenia przez PP. H. wszelkich fizycznych dowodów na samoistne posiadanie spornej części działki przez wnioskodawców (nasadzeń, zasiewów, sposobu pielęgnacji itp.) przed czynnością oględzin i nieuzasadnienie takiego stanowiska, mimo ostrzeżenia, którego Sąd udzielił tym uczestnikom postępowania (vide treść doręczenia - z dnia 24 marca 2017 r. - postanowienia Sądu pierwszej instancji z dnia 23 marca 2017 r.). Działanie uczestników PP. H., którego skutkiem było nieodwracalne zniszczenie części nieruchomości, o której zasiedzenie wnoszono, należało w myśl dyspozycji art. 233 § 2. k.p.c. potraktować jako umyślnie poczynioną przeszkodę w przeprowadzeniu dowodu z oględzin (na okoliczność wykazania sposobu zagospodarowania tej części nieruchomości przez wnioskodawców i ich rodziny). Istotny jest także w świetle dyspozycji przepisu art. 328 § 2 k.p.c. brak w uzasadnieniu Sądu pierwszej instancji podania przyczyn, dla których Sąd ten nie zanalizował (nie odniósł się wszechstronnie do bogatej dokumentacji fotograficznej zaoferowanej przed zainteresowanych (przy czym podnieść

należy, że płyta CD z dokumentacją fotograficzną przedłożona przez PP. H. jest pusta, nie mogła zatem stanowić dowodu, co uniknęło uwadze Sądu), co miało wpływ na wynik sprawy, i w konsekwencji

6. sprzeczne z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, polegające m. in. na stwierdzeniu, że wnioskodawcy nie wykazali, że spełnione zostały przesłanki z art. 172. k.c., a przede wszystkim nie wykazali, że władali sporną częścią działki (...) jak właściciele (art. 336 k.c.) - nie manifestowali tego posiadania w sposób dostateczny, a także wiele innych, sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i dowolnych ustaleń, o których mowa w uzasadnieniu do przedmiotowej apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd odwoławczy uznał, że ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy 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. Sąd I instancji wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w dokładnych i logicznych wywodach uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia. W konsekwencji ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

W ocenie Sądu Okręgowego za niezasadne należało uznać zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego i procesowego.

Przedmiot sporu w niniejszej sprawie koncentrował się wokół podstawowej przesłanki nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, tj. samoistnego posiadania.

Stosownie do art. 172 § 1 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 (między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z 10 lipca 2009 r., II CSK 70/09). 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2009 r., I CSK 430/08). Podkreślić należy, że istotne jest nie tylko wewnętrzne przekonanie osoby władającej nieruchomością, iż czyni to jak właściciel, ale usprawiedliwienie tego przekonania okolicznościami, które dają się odczytać przez inne osoby (postanowienie Sądu Najwyższego z 5 czerwca 2009 r., I CSK 430/08).

Od posiadania samoistnego należy odróżnić posiadanie zależne, będące władztwem nad cudzą rzeczą w ramach użytkowania, zastawu, najmu, czy dzierżawy – tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, lub innego prawa, z którym wiąże się władztwo, ale bez zamiaru posiadania rzeczy dla siebie. Nie prowadzi ono do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. 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 rzeczywista wola posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14).

Ustalenie w konkretnej sytuacji istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, z wszystkimi odcieniami woli, może nastąpić jedynie według zewnętrznych, zmanifestowanych przejawów posiadania. Trudno bowiem o ścisłe

dowody wewnętrznej woli posiadania. Można zaś dostrzegać jej oznaki według zachowania posiadacza. Trzeba tu jeszcze uwzględnić dalsze fakty, chociażby takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r., IV CK 1/11). W postanowieniu z dnia 25 listopada 2009 r. (II CSK 246/09, LEX nr 560545) Sąd Najwyższy podkreślił, że dla zasiedzenia jest istotne, czy po wejściu w posiadanie realizowany był zamiar wykonywania uprawnień właścicielskich, czy też nie.

W ocenie Sądu Okręgowego zgromadzone w sprawie dowody wskazują jednoznacznie, że posiadania wnioskodawców i uczestników E. N., K. S., D. S., M. N. i S. N. w stosunku do części spornej nieruchomości oznaczonej numerem (...) nie cechował element samoistności.

Sąd Rejonowy szczegółowo ustalił na podstawie materiału dowodowego, ocenionego zgodnie z przesłankami wynikającymi z art. 233 k.p.c., iż uzewnętrznione zachowanie osób zainteresowanych stwierdzeniem zasiedzenia w niniejszej sprawie, nie odpowiadało cechom posiadania samoistnego.

Istotną okolicznością przedmiotowej sprawy, która w sposób zdecydowany i pewny wskazuje na charakter posiadania przez wnioskodawców i uczestników spornej części działki (...) jest, to że początkowo uczestnicy niniejszego postępowania w latach 70 i 80 - tych byli posiadaczami zależnymi działek, z których prawnie korzystali i zagospodarowywali, a które, w większości, przylegały do spornej działki (...). Byli bowiem tylko dzierżawcami tych działek.

B. S. (1) wspólnie z mężem od 1974 roku dzierżawiła działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), której własność nabyli w czerwcu 2002 r. Uczestnicy W. N. i E. N. od 2 listopada 1978 roku byli dzierżawcami działki (...), od 2004 r. nabyli jej własność. Uczestnicy M. M. (1) i L. M. od 1984 roku byli dzierżawcami działki (...), od 1989 r. użytkownikami wieczystymi, zaś w 2004 r. po podziale nabyli na własność działkę o numerze ewidencyjnym (...). Uczestnicy J. K. (2) i J. K. (1) od 1984 roku byli dzierżawcami działki (...), następnie od 1989 roku wieczystymi użytkownikami, zaś od lipca 1999 roku właścicielami. Uczestnicy K. B. i H. B. od 1983 roku byli dzierżawcami działki (...), następnie od 1991 roku wieczystymi użytkownikami. Na podstawie umowy zawartej w dniu 1 grudnia 2004 roku nabyli użytkowanie wieczyste nieruchomości sąsiedniej, tj. (...) która bezpośrednio sąsiaduje z działką (...).

Uczestnicy B. S. (2) i nieżyjący jej mąż A. S. byli dzierżawcami działki (...), od 1989 roku wieczystymi użytkownikami. Na podstawie umowy zawartej w dniu 22 czerwca 2004 roku nabyli własność nieruchomości sąsiedniej, tj. (...) która bezpośrednio sąsiaduje z działką (...). Uczestniczka postępowania M. Ł. wspólnie z ówczesnym mężem na podstawie umowy zawartej w dniu 19 kwietnia 2004 roku nabyli prawo wieczystego użytkowania działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...). W dniu 16 listopada 2007 roku nabyli własność nieruchomości oznaczonej nr (...) oraz sąsiadującej z nimi działki (...), która jednocześnie bezpośrednio sąsiaduje z działką (...). Uczestnicy M. N. i S. N. od 1980 roku dzierżawili działkę o numerze ewidencyjnym (...), która nie sąsiaduje bezpośrednio ze sporną częścią działki (...). Z czasem nabyli własność tej nieruchomości.

W czasie kiedy uczestnicy byli dzierżawcami wskazanych działek korzystali z nich w sposób, który w istocie zbliżony był do korzystania z działki (...). Głównie działka ta była wykorzystywana do rekreacji (organizowanie spotkań przy grillu, zabawy dzieci, a przede wszystkim dojście do pobliskiego jeziora). Żaden z przeprowadzonych w sprawie dowodów nie wykazał, by w czasie kiedy uczestnicy byli dzierżawcami działek prawnie im przydzielonych, sposób korzystania z tych działek oraz z działki (...) był tak odmienny, by można stwierdzić, że w stosunku do działki (...) podejmowane przez nich czynności miały charakter właścicielski, dający podstawę do stwierdzenia, że byli posiadaczami samoistnymi spornej części działki (...). Na dzierżawionych przez siebie działkach wnioskodawcy i uczestnicy wybudowali domy, postawili ogrodzenia, posadzili nasadzenia, w widoczny sposób je pielęgowali. Czynili to jako dzierżawcy. Na spornej części działki (...) okazjonalnie spotykali się przy ognisku, grali w gry, korzystali z przejścia do jeziora, dbali w miarę możliwości o ten teren, ale w mniej intensywny sposób, niż na przydzielonych im działkach. Dla otoczenia ich czynności nie były jawną manifestacją zmiany kwalifikacji posiadania – przydzielone nam prawnie działki posiadamy jako posiadacze zależni (dzierżawcy), ale sporną część działki (...) posiadamy jako posiadacze

samoistni (jak właściciele). Żadna czynność podejmowana przez wnioskodawców i uczestników nie wykazywała woli posiadaczy posiadania tej części działki (...) dla siebie jak właściciel, to znaczy nie sposób było zauważyć różnicy w posiadaniu zależnym dzierżawionych działek i posiadaniu działki (...). Wnioskodawcy i uczestnicy nie udowodnili więc, że nastąpiła jawna dla otoczenia zmiana kwalifikacji posiadania. Brak przesłanki samoistnego posiadania uniemożliwił rozpoczęcie biegu terminu zasiedzenia.

Można ewentualnie przyjąć, że od chwili nabycia własności lub użytkowania wieczystego działek, które uprzednio stanowiły przedmiot umowy dzierżawy, a zatem zmiany posiadania zależnego na posiadanie samoistne można badać czy również w stosunku do działki (...) uczestnicy manifestowali takie zachowania, które świadczyłyby o tym, że czują się oni właścicielami działki (...).

Podkreślić zatem jeszcze raz należy, że przekształcenie posiadania zależnego w samoistne wymaga takiego postępowania posiadacza, które dostatecznie uzewnętrznia tę wolę (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1971 r., z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, dnia 10 lipca 2009 r., II CSK 70/09).

Materiał dowodowy zebrany w sprawie nie wskazuje jednak na istotnie odmienny sposób korzystania z działki (...) przez uczestników, już po objęciu działek sąsiadujących w posiadanie samoistne. W dalszym ciągu uczestnicy nie korzystali z części działki (...) w sposób wykluczający osoby trzecie, nie uiszczali opłat publicznych za tę działkę, a wobec organów administracyjnych zachowywali się jakby przedmiotowa działka nie stanowiła ich własności, np. wyrażając chęć nabycia tej działki od Agencji Nieruchomości Rolnych, co potwierdzone jest dowodami z dokumentów.

Powyzsze okoliczności wskazują jednoznacznie, że nawet w chwili nabycia przez uczestników własności lub użytkowania wieczystego działek sąsiednich nie można stwierdzić przekształcenia posiadania zależnego działki (...) w posiadanie samoistne.

Zakładając nawet, że w chwili objęcia przez uczestników działek sąsiadujących z działką (...) w posiadanie samoistne, mogli oni manifestować zamiar wykonywania uprawnień właścicielskich również w odniesieniu do działki (...), to do chwili orzekania o zgłoszonym w niniejszej sprawie roszczeniu o stwierdzenie zasiedzenia, termin 30 lat posiadania w złej wierze jeszcze nie upłynął. Najwcześniej część uczestników postępowania nabyła prawo użytkowania wieczystego do działek w 1989 r. Pozostali natomiast uczestnicy nabywali własność działek sąsiadujących w znacznie późniejszych terminach sięgających roku 2007 r. Dotyczy to również tej części działki (...), na którą „wgrodzili się” wnioskodawcy.

Jedynie dla porządku dodać należy, iż niewątpliwie uczestnicy w chwili objęcia nieruchomości sąsiadujących do spornej nieruchomości w posiadanie samoistne wiedzieli, że prawo własności działki (...) im nie przysługuje, co wskazuje na posiadanie w złej wierze (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 360/14).

Reasumując Sąd Rejonowy trafnie przyjął, iż w chwili orzekania o wniosku w niniejszej sprawie nie zaistniały przesłanki do stwierdzenia nabycia przez skarżących własności części nieruchomości oznaczonej numerem (...)

Na uwzględnienie nie zasługuje zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 510 § 1 k.p.c. Ponieważ w niniejszej sprawie nie zaistniały przesłanki stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości, w związku z tym nie było konieczne by uczestnikiem postępowania był będący w roku 2004 właściciel spornej działki.

Oddalenie przez Sąd Rejonowy wniosków o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety należało uznać za trafne, skoro w niniejszej sprawie nie był to dowód konieczny do jej rozstrzygnięcia z uwagi na oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., wskazać należy, w ślad za utrwalonym poglądem judykatury, że sporządzenie uzasadnienia w sposób nie w pełni odpowiadający stawianym mu wymaganiom może stanowić usprawiedliwioną podstawę zaskarżenia jedynie wtedy, gdy przedstawione w nim motywy nie pozwalają na przeprowadzenie kontroli zaskarżonego orzeczenia z uwagi na brak wszystkich koniecznych jego elementów lub inne kardynalne braki, a więc gdy treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny wyводу, który

doprowadził do wydania wyroku. Tylko w takim przypadku obraza art. 328 § 2 k.p.c. może być uznana za mogącą mieć wpływ na wynik sprawy.

Natomiast uzasadnienie zaskarżonego postanowienia w żadnej mierze nie jest dotknięte tego rodzaju brakami i jego kontrola nie nastęrcza trudności. W szczególności Sąd Rejonowy odniósł się ekstensywnie do podstawowej przesłanki zasiedzenia jaką jest samoistne posiadanie, a stwierdzenie, iż nie występuje ona w niniejszej sprawie czyniło w zasadzie bezprzedmiotowym odnoszenie się do tych dowodów, które miały na celu wykazanie innych przesłanek zasiedzenia.

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, że nie ma podstaw do odstąpienia w niniejszej sprawie od zasady orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym.

Krystyna Skiepmo Bożena Charukiewicz Mirosław Wicczorkiewicz