

Sygn. akt II Ca 994/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ryszard Małecki

Sędzia: SSO Małgorzata Radomska-Stęplewska (spr.)

Sędzia: SSO Wojciech Hyżak

Protokolant: starszy prot. sąd. Justyna Klimek

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku S. O. (1)

przy udziale A. P. (1), W. O., R. O. (1), S. O. (2), T. O. reprezentowanego przez opiekuna prawnego D. O., W. W., M. K. i małoletniego W. K. reprezentowanego przez opiekunów R. O. (2) i S. O. (3)

o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez uczestniczkę postępowania A. P. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Złotowie

z dnia 3 grudnia 2012 r.

sygn. akt I Ns 150/12

postanawia:

- 1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten tylko sposób, że stwierdzić, iż własność nieruchomości opisanej w sentencji zaskarżonego postanowienia przez zasiedzenie nabyli S. O. (1) i J. O. do wspólności ustawowej z dniem 1 października 2005r.;**
- 2. oddalić apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawczynię i uczestników w zakresie przez nich poniesionym.**

/-/M.Radomska - Stęplewska/-/R.Małecki/-/W.Hyżak

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 12.03.2012 r. S. O. (1) zażądała stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie z dniem 01.01.1998 r. własności nieruchomości położonej w (...) zapisanej w księdze wieczystej nr (...) na rzecz małżonków S. O. (1) i J. O..

W uzasadnieniu wniosku S. O. (1) podała, że w 1967 r. razem z mężem objęli w posiadanie i zamieszkali w nieruchomości położonej w N.. Budynki były w złym stanie technicznym i małżonkowie przeprowadzili gruntowne remonty na własny koszt. Do chwili obecnej wnioskodawczyni posiada nieruchomość i włada nią jak właściciel, wraz z mężem płaciła podatki i inne świadczenia publiczne. W 1964 r. Prezydium Rady Narodowej w W. wszczęło postępowanie w sprawie przejęcia na własność nieruchomości z uwagi na okoliczność, że dotychczasowy (...) porzucił ją w 1961 r.

W piśmie z dnia 09.07.2012 r. uczestniczka A. P. (1) wniosła o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów procesu według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 06.08.2012 r. uczestniczka S. O. (1) podtrzymała swoje stanowisko w sprawie oraz podniosła, że w 1993 r. wnioskodawczyni uznała władztwo A. P. (1) nad nieruchomością. Umówiono się wówczas, że wnioskodawczyni nadal będzie mieszkać w przedmiotowej nieruchomości w zamian za opłacane podatków i mediów oraz pokrywanie kosztów remontów. Takie stanowisko należy uznać za zawarcie umowy użyczenia. W związku z tym nie można mówić o samoistnym posiadaniu nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 11.07.2012 r. (k. 36) uczestnicy W. O., S. O. (2) i W. W. (2) zgodzili się z wnioskiem o zasiedzenie.

Na rozprawie w dniu 02.10.2012 r. (k. 61v) uczestnik M. K. oraz pełnomocnik małoletniego uczestnika W. K. oświadczyli, że zgadzają się z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia.

W piśmie z dnia 09.10.2012 r. (k. 74) D. O. jako opiekun prawny całkowicie ubezwłasnowolnionego uczestnika T. O. zgodził się z treścią wniosku.

Na rozprawie w dniu 20.11.2012 r. pełnomocnik wnioskodawczyni zmodyfikował wniosek w ten sposób, że zażądał stwierdzenia, iż S. O. (1) nabyła sporną nieruchomość przez zasiedzenie z dniem 01.01.1988 r.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Złotowie stwierdził, że S. O. (1) nabyła z dniem 16 sierpnia 2010 r. przez zasiedzenie prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w N., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), o powierzchni 1 ha, dla której Sąd Rejonowy w Złotowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Jako podstawę swego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W 1947 r. uczestniczka A. P. (1) wraz z rodzicami K. i J. małżonkami J. zostali przesiedleni z kresów wschodnich do N.. Już w N. w (...) urodził się brat uczestniczki J. J. (3). J. J. (4) aktem nadania nr 064880 z dnia 05.11.1951 r., otrzymał nieruchomość położoną w N. stanowiącą zabudowaną działkę o pow. około 1 ha. Na nieruchomości był budynek mieszkalny oraz szopa z obórką. Orzeczeniem nr 76 z dnia 04.08.1964 r. Prezydium (...) w W. ustaliło granice działki i oznaczono ją numerem (...). W dniu 16.03.1961 r. w szpitalu w W. zmarła K. J.. Wówczas J. J. (4) zachorował. Do N. przyjechała krewna rodziny J. zamieszkała w okolicach P., która zabrała uczestniczkę A. P. (1), jej brata J. i ojca J. do siebie, do miejscowości L. D. koło P.. Rodzina J. opuściła N. w czerwcu 1961 r. W dniu 16.03.1962 r. zmarł J. J. (4). Przed opuszczeniem N. klucze do zabudowań wręczone zostały leśniczemu J. C., który przekazał je następnie swojemu bratu - gajowemu H. C. (1). W pozostawionym domu mieli zamieszkać pracownicy leśni. Opuszczony dom po wyjeździe rodziny J. zajęła wielodzietna rodzina. W tym czasie w roku 1967 bądź 1968 uczestniczka A. P. (1) odwiedziła dom rodzinny w N.. W późniejszym czasie A. P. (1) dostała list od J. C., że dom zajęła inna rodzina. W 1976 r. bądź w 1978 r. uczestniczka A. P. (1) była na grobie matki w W., ale nie odwiedziła N..

W 1966 r. Prezydium (...) w W. wszczęło postępowanie w sprawie przejęcia na własność gospodarstwa rolnego (...).

Nieruchomość J. J. (4) położona w N. wpisana była do księgi wieczystej o nr (...), przy czym w księdze tej widniały inne numery działek, a jako właściciel wpisany był J. J. (3) – brak J..

Numer księgi wieczystej zmieniono później na nr (...). Na podstawie decyzji Naczelnika Miasta i Gminy J. z dnia 27.12.1978 r. jako właściciela działki nr (...) położonej w N. o pow. 1 ha wpisano Skarb Państwa. Wpisu w księdze dokonano w dniu 31.12.1979 r.

Pozwem z dnia 20.05.2008 r. A. P. (1) zażądała uzgodnienia księgi wieczystej nr (...). Pozwanym był Skarb Państwa – Starosta (...).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 19.06.2008 r. w sprawie I C 80/08 Sąd Rejonowy w Złotowie uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) i w dziale II jako właściciela nakazał wpisać A. P. (1) z d. J. c. J. i K..

Postanowieniem z dnia 24.05.1967 r. Sąd Powiatowy w W.w sprawie Ns (...) stwierdził, że spadek po K. J. i J. J. (4) nabyli z mocy ustawy A. P. (1) i J. J. (3) w częściach równych, z tym że gospodarstwo rolne położone w N. dziedziczy A. P. (1).

S. O. (1) w 1954 r. wyszła za mąż za J. O.. Po zawarciu związku małżeńskiego mieszkali w różnych miejscach, trochę u matki wnioskodawczynie, trochę w miejscowości G.. Do N. małżonkowie O. przeprowadzili się w 1962 roku. J. O. podjął pracę w lesie. Wówczas małżonkowie mieszkali w domu dla pracowników leśnych. H. C. (1), który był gajowym w nadleśnictwie dał J. O. klucze oraz wskazał zabudowania po J. J. (4) jako wolne do zamieszkania. Zabudowania wówczas stały puste, rozgrabione. Do nieruchomości był doprowadzony prąd, ale nie było wody. Małżonkowie O. wprowadzili się w styczniu 1967 r. Nie dawali panu C. żadnych pieniędzy. Pan C. również nie żądał żadnych pieniędzy. Małżonkowie O. wiedzieli, że właścicielem tych zabudowań był J. J. (4). Wnioskodawczynie znała wcześniej J. J. (4), ponieważ razem przyjechali na te tereny po wojnie. Budynki stojące na nieruchomości wymagały remontu, nie było sufitów, były stare poniemieckie okna. Niektóre okna były zabite deskami. Małżonkowie O. wyremontowali zabudowania w ramach posiadanych możliwości. Po dwudziestu latach od zamieszkania doprowadzili do nieruchomości wodę. Małżonkowie traktowali nieruchomość jak swoją własność, nikogo nie pytali o pozwolenie na dokonanie remontów, nikt im też niczego nie zabraniał. Państwo O. nie zawierali żadnych umów najmu czy dzierżawy, samodzielnie płacili podatki od nieruchomości do gminy. W nakazach płatniczych wpisany był J. J. (4) i J. O.. Wnioskodawczynie mieszka tam do dzisiaj.

Zimą 1993 bądź 1994 r. uczestniczka A. P. (1) wraz z bratem J. J. (3) i synem W. P. (1) odwiedziła rodzinę O. w N.. Wówczas uczestniczka przebywała na tych terenach w celach urzędowych, kompletowała dokumenty dotyczące spornej nieruchomości. Sytuacja prawna nieruchomości była bowiem niejasna z uwagi na okoliczność, że działka J. J. (4) połączona była z działką jego brata J. J. (3) i wpisana do jednej księgi wieczystej. Uczestniczka dopiero wówczas poznała państwa O.. J. O. proponował sprzedaż spornej nieruchomości. Uczestniczka podnosiła wówczas, że nie jest to możliwe, ponieważ niejasny jest stan prawny nieruchomości widniejący w księdze wieczystej, poza tym jako właściciel wpisany był Skarb Państwa. Uczestniczka nie żądała zwrotu nieruchomości. Za sprzedaż nieruchomości żądała kwotę 60.000,00 - 70.000,00 starych złotych. J. O. wstępnie wyraził zgodę. Uczestniczka z bratem i synem przenocowała u rodziny O. za ich zgodą. Do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego miało dojść po załatwieniu wszystkich spraw formalnych związanych z nieruchomością. W trakcie spotkania nie podpisywano żadnych oświadczeń. Do sprzedaży nie doszło. J. O. w liście z lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku napisał, że żądana kwota jest za wysoka i nie kupi nieruchomości.

W dniu 05.12.2005 r. zmarł J. O.. Prawomocnym postanowieniem z dnia 23.01.2012 r. Sąd Rejonowy w Z.w sprawie I Ns (...) stwierdził, że spadek po nim dziedziczą żona S. O. (1) oraz dzieci H. O., S. O. (2), R. O. (1) i T. O. oraz wnuki W. W. (2), M. (...).

Już wnioskiem z dnia 25.10.2005 r. S. O. (1) i S. O. (2) wnieśli o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie spornej nieruchomości. Postanowieniem z dnia 05.01.2012 r. Sąd umorzył postępowanie w trybie art. 182 §1 zd. 1 kpc.

W czasie trwania postępowania o zasiedzenie w sprawie I Ns (...) uczestniczka A. P. (1) zwróciła się do Starosty (...) w sprawie uregulowania stanu prawnego spornej nieruchomości.

Syn J. i S. T. O. jest całkowicie ubezwłasnowolniony, a jego opiekunem jest D. O..

W dniu 04.08.2011 r. zmarł syn S. i J. H.. Na podstawie testamentu spadek po H. O. nabyła w całości jego żona – uczestniczka W. O..

W dniu 12.06.2002 r. zmarła F. O. córka J. i S.. Na podstawie prawomocnego postanowienia z dnia 28.07.2010 r. spadek po niej nabył mąż F. K. oraz dzieci W. W. (2), M. (...). Po zmarłym F. K. spadek odziedziczyli W. W. (2), M. (...).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 28.06.2010 r. Sąd Rejonowy w Pile w sprawie I. N.(...)ustanowił dla małoletniego W. K.(uczestnika w niniejszej sprawie) opiekę w osobach opiekunów R.i S.małżonków O..

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów w postaci zeznań wnioskodawczynie S. O. (1)(k. 62v – 63), zeznań uczestniczki W. O.(k. 63), zeznań uczestnika M. K.(k. 63v), zeznań uczestniczki A. P. (1)(k. 82v – 83v), zeznań uczestnika R. O. (1)(k. 83v), zeznań uczestnika S. O. (2)(k. 83v), zeznań uczestniczki W.W.(k. 84), częściowo zeznań świadka J. J. (3)(81v – 82), zeznań świadka W. P. (2)(k. 82 – 82v), zeznań świadka H. C. (2)(k. 61v- 62), a także z dowodu z dokumentów, w tym z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy I Ns (...)SR w Zi. I Ns (...)SR w P..

Przedłożone przez strony dowody z dokumentów uznane zostały za wiarygodne, albowiem w toku postępowania nie ujawniła się jakakolwiek okoliczność implikująca wątpliwości co do ich autentyczności bądź prawdziwości zawartych w nich treści. Odpisy z ksiąg wieczystych, wypis z rejestru gruntów, prawomocne postanowienia sądu, akt nadania decyzje administracyjne oraz znajdujące się w aktach księgi wieczystej jako dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 k.p.c. korzystały z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone oraz z domniemania prawdziwości (autentyczności pochodzenia takiego dokumentu od jego wystawcy). Wyrok sądu w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (I C 80/08) korzystał natomiast z niewzruszalnego domniemania prawdziwości, gdyż jego podważenie mogło nastąpić jedynie w ramach środków zaskarżenia. Sąd nie znalazł również podstaw, by kwestionować przedłożone przez strony dowody. Okoliczności potwierdzone tymi dowodami były zresztą bezsporne pomiędzy stronami.

Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawczynie S. O. (1) oraz uczestników W. O., M. K., R. O. (1), S. O. (2) i W. W.. Zeznania tych uczestników, a w szczególności S. O. (1) dotyczą okoliczności dotyczących wejścia w posiadanie spornej nieruchomości przez małżonków O., samodzielnego władania nieruchomością, dokonywania remontów, płacenia podatków. W tym zakresie zeznania tych uczestników pokrywały się wzajemnie, a uczestniczka A. P. (1) nie kwestionowała tych okoliczności.

Sąd dał również wiarę zeznaniom uczestniczki A. P. (1) jako zgodnych z prawdą. Uczestniczka kwestionując zasadność wniosku o zasiedzenie opisywała jej starania o załatwienie kwestii formalnych dotyczących prawa własności nieruchomości, wizytę u Państwa O. w 1993 bądź w 1994 r. i kwestię związaną z chęcią nabycia nieruchomości w drodze sprzedaży. Te okoliczności nie były natomiast kwestionowane przez wnioskodawczynię S. O. (1).

Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadków H. C. (2), J. J. (3) i W. P. (2). Świadek H. C. zeznawała na okoliczności związane z przekazaniem kluczy do budynku na spornej nieruchomości oraz wskazaniem przez jej męża małżonkom O. tej nieruchomości do zamieszkania. Okoliczności podawane przez tego świadka w tym zakresie potwierdzone są zarówno przez wnioskodawczynię, jak i przez uczestniczkę. Sąd nie czynił natomiast na podstawie zeznań tego świadka ustaleń co do kwestii związanej z przekazaniem przez jej męża J. J. (4) pewnej kwoty pieniędzy tytułem odstępnego. Ta sporna okoliczność nie miała żadnego znaczenia w niniejszej sprawie, a w związku z tym nie było konieczne rozstrzygnięcie przez Sąd tej kwestii.

Za prawdziwe Sąd uznał zeznania świadka J. J. (3) co do faktu opuszczenia nieruchomości w N., zajęcia jej przez Państwa O. oraz wizyty w latach dziewięćdziesiątych w spornej nieruchomości i propozycji kupna jej przez Państwa O.. Te okoliczności pozostają poza sporem i zbieżne są z zeznaniami wnioskodawczynie i uczestniczki A. P.. W pozostałym zakresie zeznania świadka są niestety niejasne, np. co do tego, że świadek wyprowadził się z N. jako dorosły mężczyzna.

Sąd nie neguje zeznań w tym zakresie jako kłamliwych, albowiem świadek jest w podeszłym wieku i z pewnością nieścisłości w jego zeznaniach związane są z niepamięcią, a nie chęcią składania zeznań niezgodnych z prawdą.

Prawdziwe były również zeznania świadka W. P. (2), który opisał pobieżnie przebieg wizyty u państwa O. w spornej nieruchomości w latach dziewięćdziesiątych. Ta okoliczność była bezsporna pomiędzy stronami.

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 172 kc do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest, aby władający tą nieruchomością był jej posiadaczem samoistnym oraz aby posiadanie to trwało nieprzerwanie przez dwadzieścia lat w przypadku dobrej wiary posiadacza, a trzydzieści lat jeżeli posiadanie zostało uzyskane w złej wierze.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że przedmiotem zasiedzenia mogą być nieruchomości oraz rzeczy ruchome. W niniejszej sprawie przedmiotem zasiedzenia była nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej nr (...).

Podstawową przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne, o którym mówi art. 336 k.c. Istotą tego posiadania jest element fizyczny (tzw. corpus) tj. faktyczne władztwo nad rzeczą oraz element psychiczny (tzw. animus) tj. wola posiadania tej rzeczy w taki sposób, jak właściciel. Niezbędny jest tu więc taki stan, w którym posiadacz uważa siebie za właściciela rzeczy.

W postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia każdy z powyższych elementów musi być wykazany. Pomocne jest tu domniemanie wyrażone w przepisie art. 339 k.c., według którego ten, kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym. Obalenie tego domniemania może nastąpić jedynie przez wykazanie braku elementu psychicznego samoistnego posiadania tj. woli posiadania jak właściciel.

Z faktycznym władztwem nad rzeczą mamy do czynienia, gdy istnieje sama możliwość władania tą rzeczą. Posiadacz samoistny nie musi nawet efektywnie korzystać z tej rzeczy, wystarczy tylko, że ma taką możliwość. Fakt, iż dokonuje czynności związanych z władztwem nad rzeczą może już świadczyć o istnieniu elementu psychicznego samoistnego posiadania tj. o woli władania rzeczą jak właściciel.

Ustalając istnienie elementu psychicznego władztwa nad rzeczą niezbędne jest ustalenie, iż posiadacz rozróżnia pojęcie władania rzeczą jak właściciel od pojęcia władania rzeczą z tytułu innego prawa rzeczowego niż własność. W tym ostatnim przypadku mamy bowiem do czynienia jedynie z posiadaniem zależnym. Konieczne jest więc zbadanie wszystkich okoliczności pozwalających ustalić wolę konkretnego posiadacza. Istotne znaczenie mają tu m.in. okoliczności nabycia posiadania.

Zaznaczyć również należy, iż posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz przekonany jest o swoich uprawnieniach właściciela, ale także wtedy, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz tak, jakby nim był. Objęcie rzeczy w posiadanie na podstawie umowy, której celem było przeniesienie własności, z reguły wskazuje na posiadanie samoistne (tak SN w niepublikowanym orzeczeniu z 7.04.1994r. w sprawie III CRN 18/94).

Samo władanie nieruchomością nie wystarcza do zasiedzenia. Niezbędny jest również upływ czasu. Przy dobrej wierze jest to 20 lat, a przy posiadaniu w złej wierze 30 lat. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści (art.176 k.c.).

Terminy, o których mowa, obowiązują od 1.10.1990 r. Wcześniej kodeks cywilny stanowił, iż do zasiedzenia nieruchomości konieczny jest upływ 10 lat przy dobrej wierze, a przy posiadaniu w złej wierze 20 lat. Do przypadków zasiedzenia, które nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy z 28.07.1990r. o zmianie ustawy kodeks cywilny, tj. przed 1.10.1990r. będą miały zastosowania 10- i 20-letnie okresy posiadania przewidziane w art. 172 w brzmieniu obowiązującym przed tą datą (tak SN w niepublikowanym orzeczeniu z 2.09.1993 r. w sprawie II CRN 89/93).

Ostatnią z przesłanek nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest ustalenie istnienia dobrej lub złej wiary, przy czym decydująca jest chwila uzyskania posiadania. Nie mają więc znaczenia późniejsze okoliczności świadczące o dobrej lub złej wierze posiadacza. Według orzecznictwa dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Istotnym elementem rozróżnienia dobrej od złej wiary jest więc stan świadomości posiadacza.

Przenosząc powyższe uwagi należy wskazać, że małżonkowie O. władali sporną nieruchomością jako samoistni posiadacze przez okres ponad 30 lat. Przejawem samoistnego posiadania było dokonywanie remontów, stawianie płotów, płacenia podatków itd. Niewątpliwie takie zachowanie małżonków świadczy o tym, że zachowywali się jak właściciele spornej nieruchomości. Istotny dla oceny charakteru posiadania jest fakt, że małżonkowie zajęli nieruchomość opuszczoną, zdewastowaną. Tym niemniej na potrzeby niniejszego postępowania istotne jest jedynie to w jaki sposób sami zainteresowani interpretowali fakt wskazania im tej nieruchomości do zamieszkania przez gajowego C., a jak ustalono w sprawie, czuli się oni jak właściciele.

O tym, że małżonkowie O. faktycznie władali przedmiotową nieruchomością świadczą zeznania wnioskodawczyni oraz zeznania świadka H. C. i uczestników, poza uczestniczką A. P. (1), która nie miała wiedzy na temat okoliczności dotyczących czasu i charakteru zajęcia nieruchomości przez O.. Sam fakt władztwa jest tu właściwie bezsporny. Kwestionowany jest natomiast charakter prawny władania. Tu właśnie pomocne są ustalenia okoliczności wejścia w posiadanie.

Zdaniem Sądu Rejonowego, zamiarem małżonków O. było zajęcie nieruchomości na własność. Inna interpretacja samego zachowania posiadaczy nie ma racjonalnego uzasadnienia. W chwili zajęcia nieruchomości była ona pusta. Małżonkowie O. zaczęli dokonywać remonty, zameldowali się w spornym miejscu, opłacali podatki. Uczestniczka A. P. nie wykazała, by zajęcie budynków miało inny charakter, albo było jedynie tymczasowym wejściem w posiadanie.

Charakteru posiadania samoistnego nie mogła zmienić wizyta A. P. (1) w latach dziewięćdziesiątych u Państwa O. i chęć zakupu nieruchomości przez J. i S. O. (1). Jak już bowiem Sąd podniósł wyżej, charakteru samoistnego posiadania nie niweczy wiedza o tym, że nie jest się właścicielem, bowiem wystarczy chęć posiadania rzeczy tak jak właściciel. W niniejszej sprawie małżonkowie z pewnością chcieli władać nieruchomością jak właściciel i dlatego nie wydali spadkobiercy J. J. (4) spornej nieruchomości. Żądania takiego zresztą nigdy nie było. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14.10.2011 r. w sprawie III CSK 251/10 wskazał, że „samoistny posiadacz nieruchomości, znajdujący się na drodze do jej zasiedzenia, nie traci cech takiego posiadacza przez to, że zwraca się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, ponieważ takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania nią w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, iż posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary. W braku innych okoliczności nie wpływa to jednak na przesłanki, od których zależy nabycie własności w drodze zasiedzenia.”

Nie potwierdziły się również zarzuty uczestniczki A. P. (1) jakoby w trakcie wizyty w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku zawarto ustnie umowę użyczenia spornej okoliczności. Sama uczestniczka A. P. w swoich zeznaniach podała, że „nie chcieliśmy wtedy żadnych uzgodnień, nie podpisywaliśmy żadnych oświadczeń”. Również list J. O. do A. P. (1) nie wskazuje na zawarcie wcześniej jakiegóż umowy. Trudno doszukiwać się w tych okolicznościach zamiaru zawarcia nie tylko umowy użyczenia, ale jakiegokolwiek umowy. Jak wynika z zeznań uczestniczki i świadków J. J. i W. P. mowa była co do zasady o sprzedaży nieruchomości.

Również charakteru posiadania samoistnego nie zmienia fakt wystąpienia przez A. P. do Sądu z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Co więcej sprawa ta nie spowodowała przerwania biegu zasiedzenia, wbrew twierdzeniom pełnomocnika uczestniczki. W cytowanym już wcześniej orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 14.10.2011 r. w sprawie III CSK 251/10 wskazano, że „skutek w postaci przerwania biegu terminu zasiedzenia mogą wywołać jedynie czynności zaczepne, a nie obronne właściciela, i to wyłącznie takie, które wprost lub pośrednio zmierzają do pozbawienia posiadacza władania rzeczą, co do której biegnie zasiedzenie.

Wobec tego obrona przed wywłaszczeniem nie może być uważana za czynności skutkujące jednocześnie przerwaniem biegu terminu zasiedzenia”.

Niewątpliwie posiadanie małżonków O. było w złej wierze. Nie zachowali oni bowiem odpowiedniej formy do nabycia nieruchomości, a ta okoliczność w orzecznictwie jest uważana za świadcząca o złej wierze nabywcy. W niniejszej sprawie istnienie złej wiary jest tym bardziej oczywiste, że wnioskodawcy sami starali się o załatwienie tej sprawy od strony formalnej poprzez zawarcie umowy sprzedaży z A. P. (1).

Wobec powyższego, przy istnieniu złej wiary, nabycie własności spornej nieruchomości mogło nastąpić dopiero po upływie 30 lat nieprzerwanego posiadania.

W tym miejscu istotne jest natomiast to, że przedmiotem zasiedzenia była od 31.12.1978 r. (data wpisu w księdze wieczystej) nieruchomość stanowiąca własność Skarb Państwa.

W myśl nieobowiązującego już art. 177 kc przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności państwowej.

Skreślony przepis wyłączał możliwość nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości państwowych, przy istnieniu zasady jedności własności państwowej. Został on uchylony ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321). Współcześnie brak przeszkód prawnych dla zasiedzenia nieruchomości „państwowych”. Wypada zatem zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 10 ustawy nowelizacyjnej „jeżeli przed wejściem w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia jej wejścia w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę”. Nie skasowano więc generalnie, w całości, z datą nowelizacji Kodeksu cywilnego, skutków poprzedniego zakazu zasiedzenia nieruchomości państwowych. Zastosowano zaś wariant rozpoczynającego się z dniem 1 października 1990 r. (data wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej) zasiedzenia nieruchomości. Postanowiono mianowicie, że „zasiedzenie biegnie od dnia jej wejścia w życie”. Nie zastosowano zaś z mocą wsteczną skutków obecnego odstąpienia od zakazu zasiedzenia nieruchomości państwowych. Jedynie dla złagodzenia rygorów skrócono termin zasiedzenia. W wyniku interpretacji trzeba stwierdzić, że „termin ten” (termin zasiedzenia) ulega skróceniu o czas posiadania upływający (biegnący) w okresie poprzedniego zakazu zasiedzenia, jednakże nie więcej niż o połowę. Obowiązują tu obecne terminy zasiedzenia i właśnie one podlegają skróceniu, najwyżej o połowę. Podlega zatem skróceniu do dziesięciu lat (w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze) lub do piętnastu lat (w przypadku złej wiary) biegnący od dnia 1 października 1990 r. termin zasiedzenia, jeżeli przedtem upłynął równy lub dłuższy termin posiadania (zob. Komentarz, Zakamycze 2001, Komentarz do art. 177 kodeksu cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, [w:] Gniewek E., Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz).

W niniejszej sprawie bieg terminu zasiedzenia mógł rozpocząć się z dniem 01.10.1990 r. i do niego można doliczyć okres posiadania sprzed tej daty. Od dnia 31.12.1978 r. sporna nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa, a więc od tej daty do dnia 01.01.1990 r. upłynęło 10 lat 2 miesiące i 15 dni, które można doliczyć do okresu zasiedzenia. Doliczając ten okres upływ 30 – letniego okresu zasiedzenia nastąpił w dniu 16.08.2010 r.

W związku z faktem, że tylko S. O. (1) władała nieruchomością przez wymagany okres, zasiedzenie mogło nastąpić tylko na jej rzecz. J. O. zmarł bowiem w 2005 r. W sprawie nie ustalono natomiast, by doszło w jakiś sposób do przerwania biegu zasiedzenia.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wywiodła uczestniczka postępowania A. P. (1), zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, mającą wpływ na treść orzeczenia sądu w zakresie ustalonego przez sąd rodzaju posiadania przez S. O. (1) zabudowanej nieruchomości położonej w N., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), o powierzchni 1 ha, dla której Sąd Rejonowy w Złotowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PO (...), jako samoistnego, podczas gdy wnikliwa analiza materiału dowodowego, w szczególności zeznań uczestniczki A. P. (1), W. P. (2) oraz J. J. (3), prowadzi

do wniosku, iż S. O. (1) od roku 1993 wykonywała swoje prawo posiadania jako prawo zależne, wobec zawarcia ustnej umowy użyczenia polegającej na prawie zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości w zamian za uiszczanie stosownych opłat i podatków.

Apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego jej rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku w całości.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od uczestniczki postępowania kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się częściowo zasadna, ale z innych przyczyn niż w niej podniesione.

Sąd Rejonowy prawidłowo i wyczerpująco ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie, jak również wszechstronnie rozważył zgromadzony w toku postępowania materiał dowodowy, a dokonana jego wnikliwa i bezstronna ocena jest zgodna z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i korzysta z ochrony przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Odwoławczy podziela też rozważania prawne Sądu I instancji, za wyjątkiem przyjętej przez ten Sąd daty, w której doszło do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie.

Zarzuty apelacji okazały się niezasadne. W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 172 k.c., posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2). Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności przez posiadacza na skutek długotrwałego posiadania. Następuje ono z mocy prawa (ex lege) z chwilą upływu przewidzianego w ustawie okresu posiadania przy spełnieniu wymaganych przesłanek nabycia. Do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania i upływu ustawowego terminu. Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 kc jest ten, kto nią włada jak właściciel (art. 336 kc). Na korzyść posiadacza przemawiają następujące domniemania: samoistności posiadania (art. 339 kc), ciągłości posiadania (art. 340 kc), dobrej wiary (art. 7 kc) (por. Helena Ciepła (w:) Kodeks cywilny. Praktyczny Komentarz z orzecnictwem. Tom I, Wydawnictwo Zrzeszenia Prawników Polskich, Warszawa 2005, str. 322-324). Oczywiście jest zatem to, że posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. W ocenie Sądu Odwoławczego, wbrew twierdzeniom apelacji, taki charakter miało posiadanie nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża. W myśl art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą - korzysta z niej i rozporządza nią - jak właściciel (element fizyczny tzw. corpus), z zamiarem władania rzeczą dla siebie, (element psychiczny tzw. animus). Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć zatem charakter władania rzeczą dla siebie (cum animo rem sibi habendi). Dany podmiot powinien nie tylko rzeczą faktycznie dysponować, ale także wyrażać wolę posiadania jej w charakterze właściciela, przy czym wola ta musi być w sposób wyraźny dla otoczenia uzewnętrzniana. Element woli ma duże znaczenie dla wyróżnienia posiadania samoistnego i zależnego. W przypadku posiadania samoistnego posiadacz ma wolę władania jak właściciel, a w przypadku posiadania zależnego jego wola jest ograniczona zakresem uprawnień wynikających ze stosunku prawnego będącego podstawą władztwa - jak mający inne prawo.

W ocenie Sądu Okręgowego, z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby na skutek wizyty A. P. (1) u małżonków O.w grudniu 1993 r. doszło do przekształcenia posiadania samoistnego spornej nieruchomości przez S.i J. O.w posiadanie zależne. Przede wszystkim podkreślić należy, że wszyscy uczestnicy rozmowy, która miała miejsce na terenie spornej nieruchomości w grudniu 1993 r. w domu państwa O.w swych zeznaniach podawali, że dotyczyła ona sprzedaży nieruchomości. Wstępnie strony doszły do porozumienia, że cena miała odpowiadać w przybliżeniu wartości małego fiata, przy czym umowa miała być zawarta po uregulowaniu sprawy własności nieruchomości w księdze wieczystej. Podkreślić trzeba, że podczas składania zeznań w dniu 1 lipca 2007 r. przez A. P. (1) w poprzedniej sprawie o zasiedzenie – sygn. akt I Ns (...)SR w Z., uczestniczka w ogóle nie wspomniała

o rzekomo zawartej wtedy umowie użyczenia, nawet pominęła w swych zeznaniach tę wizytę na nieruchomości wnioskodawców. Z kolei świadek J. J. (3) (uczestnik tych rozmów) w poprzedniej sprawie o zasiedzenie zeznał, że chodziło o sprzedaż nieruchomości, nie było wiadomo jak długo potrwa załatwianie formalności w księdze wieczystej, więc dali przyzwolenie na zamieszkiwanie wnioskodawczyni w tej nieruchomości, nie określając na jak długo. Świadek ten nie wspominał o zawarciu jakiegokolwiek umowy z wnioskodawczynią, w szczególności umowy użyczenia nieruchomości. Z powyższych zeznań uczestniczki A. P. (1) i świadka J. J. (3) złożonych w poprzedniej sprawie o zasiedzenie nie wynika w ocenie Sądu Okręgowego, by podczas spotkania w grudniu 1993 r. na terenie spornej nieruchomości doszło do zawarcia między A. P. (1) a małżonkami O. umowy użyczenia nieruchomości. Podkreślić należy, że apelująca pomija okoliczności, które miały miejsce po tej rozmowie. Mianowicie w aktach poprzedniej sprawy o zasiedzenie znajduje się list od J. O. skierowany do A. P. (1) z dnia 29 marca 1994 r. (k.162 akt I Ns(...)), a więc wysłany 3 miesiące po ww. rozmowie, z którego wynika, że nie kupi nieruchomości z powodu braku pieniędzy. Po otrzymaniu tego listu A. P. (1) nie skontaktowała się w żaden sposób z wnioskodawcami, w żaden sposób nie interesowała się nieruchomością i dopiero kiedy wnioskodawczyni wytoczyła sprawę o zasiedzenie – I Ns (...), w trakcie jej trwania w 2006 r. A. P. (1) zwróciła się do Starosty (...) o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości. Całokształt zachowania uczestniczki A. P. i materiału dowodowego zebranego w sprawie, w ocenie Sądu Okręgowego nie pozwala przyjąć, że wykazano, aby w grudniu 1993 r. rozmowa przebiegała w ten sposób, że doszło do zawarcia umowy użyczenia nieruchomości. Dodać należy, że A. P. (1), zeznając w przedmiotowej sprawie o zasiedzenie wskazała, że skoro nie była wpisana do księgi wieczystej, to nie była „pełnym właścicielem” i nie mogła kogoś wypędzać z nieruchomości (k.83-83v). Mając zatem na względzie to, że A. P. (1) z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości nie czuła się w pełni jej właścicielem, nie sposób dać wiarę Jej obecnym twierdzeniom, że mimo tego w grudniu 1993 r. zawarła z małżonkami O. umowę użyczenia nieruchomości. Nadto zwrócić uwagę należy, że z zeznań wnioskodawczyni i uczestników R. i S. O. (2) wynika, że po wizycie A. P. (1) w grudniu 1993 r. nic się nie zmieniło, nadal wnioskodawczyni wraz z mężem traktowała tę nieruchomość jak swoją. Z materiału dowodowego nie wynika też, aby dla otoczenia coś się zmieniło po wizycie A. P. (1) w grudniu 1993 r. W ocenie Sądu Odwoławczego, mając na uwadze powyższe, zarzut apelacyjny dotyczący zawarcia umowy użyczenia i zmiany posiadania samoistnego w posiadanie zależne należało uznać za nieuzasadniony.

Sąd Okręgowy zweryfikował jedynie sposób obliczenia przez Sąd Rejonowy terminu zasiedzenia nieruchomości. Sąd Odwoławczy przyjął, że samoistne posiadanie trwało od stycznia 1967 r. do 31 grudnia 1979 r. (kiedy to do księgi wieczystej jako właściciel wpisany został Skarb Państwa) - 12 lat. W okresie kiedy wpisany był Skarb Państwa w księdze wieczystej do 1 października 1990 r. (data wejścia w życie ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny) minęło kolejne 10 lat i 9 miesięcy. Według przepisu przejściowego art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) termin zasiedzenia zaczął biec od 1 października 1990 r. W rozpoznawanej sprawie 30-letni termin minąłby 1 października 2020 r. Od tego okresu należy odjąć czas posiadania samoistnego przed wejściem w życie ww. ustawy, ale nie więcej niż połowę, czyli 15 lat. Stąd data zasiedzenia to dzień 1 października 2005 r. Ponieważ w tym czasie żył jeszcze J. O., który był razem z wnioskodawczynią posiadaczem samoistnym nieruchomości, Sąd Okręgowy stwierdził, że nabycie nieruchomości przez zasiedzenie nastąpiło przez małżonków S. i J. O. do wspólności ustawowej z dniem 1 października 2005 r.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1. postanowienia, oddalając apelację w pozostałym zakresie (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

SSO M.Radomska - Stęplewska SSO R.Małecki SSO W.Hyżak