

II Ca 1562/21

POSTANOWIENIE

Dnia 29 grudnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 29 grudnia 2021 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku T. N. i I. N.

przy uczestnictwie Miasta G.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawców i uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gnieźnie

z dnia 21 kwietnia 2021 r.

sygn. akt I Ns 168/19

postanawia:

I. oddalić obie apelacje;

II. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawców i uczestnika postępowania w zakresie poniesionym.

Małgorzata Wiśniewska

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2021 r., sygn. akt I Ns 168/19 Sąd Rejonowy w Gnieźnie:

1) stwierdził, że T. N. (nr PESEL (...)) i I. N. (nr PESEL (...)) w dniu 4 września 2014 r. nabyli przez zasiedzenie do wspólności majątkowej małżeńskiej prawo własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...);

2) w pozostałym zakresie wniosek oddalił;

3) kosztami postępowania, z wyjątkiem nieuiszczonych wydatków związanych z przeprowadzeniem oględzin nieruchomości i sporządzeniem opinii biegłego geodety, obciążył wnioskodawców i uczestnika po połowie i w związku z tym zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawców kwotę 1.000 zł;

4) nieuiszczonymi wydatkami związanymi z przeprowadzeniem oględzin nieruchomości i sporządzeniem opinii biegłego geodety w całości obciążył wnioskodawców i w związku z tym nakazał ściągnięcie od nich na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Gnieźnie) kwoty 4.968,04 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że:

Nieruchomość składająca się z działki nr (...) o powierzchni 0,1736 ha, położona w G. przy ul. (...), objęta jest księgą wieczystą nr (...), w której jako właściciel wpisane jest Miasto G..

Działka nr (...) o powierzchni 1,4050 ha (stanowiąca wcześniej część działki nr (...) o powierzchni 6,2423 ha) położona w G. przy ul. (...), objęta jest księgą wieczystą nr (...), w której jako właściciel wpisane jest Miasto G..

I. N. (z domu P.) wraz z rodzicami od urodzenia zamieszkiwała w budynku – drewnianym baraku, położonym na nieruchomości składającej się obecnie z działki nr (...) (ówczesnie znajdującej się przy ul. (...)). Nieruchomość ta pozostawała wtedy w dyspozycji (...) Przedsiębiorstwa (...) w P. – Zakładów (...) w G.. Rodzina wnioskodawczynie zajmowała ją na podstawie przydziału mieszkania zakładowego otrzymanego przez J. P., który był kierownikiem pobliskiej tuczarni świń, działającej w (...) Zakładów (...).

Wnioskodawcy zawarli związek małżeński 30 grudnia 1978 r. i wtedy na opisaną wyżej nieruchomość zamieszkał również T. N..

31 sierpnia 1980 r. ojciec wnioskodawczynie wyprowadził się z przedmiotowego mieszkania, wskutek czego przydział został przeniesiony na I. N..

W okresie zamieszkiwania w budynku znajdującym się na obecnej działce nr (...) rodzina wnioskodawczynie, a później wnioskodawczynie wraz z mężem, korzystali także z przyległego sadu, znajdującego się na części obecnej działki nr (...).

Pismem z 2 maja 1982 r. I. N. zwróciła się do dyrekcji Zakładów (...) w G. z prośbą o sprzedaż jej zamieszkiwanego przez nią drewnianego baraku.

W uzasadnieniu wskazała, że tuczarnia świń jest w trakcie likwidacji, zaś budynek w którym zamieszkuje zostanie prawdopodobnie przeznaczony do rozbiórki z uwagi na to, że wymaga dużych nakładów finansowych i materiałowych. Wnioskodawczynie podkreśliła, że wraz z mężem, z uwagi na ciężką sytuację mieszkaniową w kraju, chcą się podjąć remontu budynku we własnym zakresie, aby w ten sposób zbudować dom.

3 września 1984 r. I. N. zawarła z (...) Przedsiębiorstwem (...) w P. – Zakładami (...) w G. umowę sprzedaży zamieszkiwanego przez siebie drewnianego baraku za cenę 129.640 zł.

Pismem z 12 września 1984 r. Dyrektor Zakładów (...) poinformował najemcę lokalu w wymienionym wyżej budynku J. N., że właścicielem budynku stała się I. N. i to jej należy od tej pory uiszczać czynsz.

Opisana wyżej umowa sprzedaży została stwierdzona jedynie fakturą. Przy jej zawieraniu wnioskodawcy byli przekonani, że kupują budynek mieszkalny wraz z gruntem, na którym został on posadowiony oraz przyległym ogrodem i sadem. Przekonanie to wynikało m.in. z wysokiej ceny, jaką zapłacili Zakładom (...). Nadto, w myśl uzgodnień z dyrekcją Zakładów (...), po likwidacji pobliskiej tuczarni świń miała też zostać sporządzona w formie aktu notarialnego umowa przekazania nieruchomości. Z uwagi na to, że wnioskodawcy byli już wtedy w Kanadzie, do sporządzenia takiego aktu ostatecznie nie doszło.

Wnioskodawcy próbowali następnie doprowadzić do notarialnego przeniesienia własności nieruchomości także po ogłoszeniu upadłości Zakładów (...), jednak ówczesny syndyk masy upadłości miał wątpliwości, czy istnieją podstawy do dokonania takiej czynności. W konsekwencji ponownie nie doszła ona do skutku.

W późniejszym okresie wnioskodawcy podejmowali różne próby uregulowania stanu prawnego nieruchomości będącej przedmiotem ich umowy z nieistniejącymi już Zakładami (...). W ramach takich działań T. N., za radą zatrudnionego przez siebie adwokata, wystąpił z inicjatywą wydzielenia z nieruchomości składającej się z dużej działki nr (...) mniejszej nieruchomości, obejmującej tylko znajdujący się w posiadaniu wnioskodawców budynek oraz bezpośrednio przyległy do niego grunt. W efekcie decyzją z dnia 1 września 1997 r., nr (...). (...), wydaną na skutek wniosku Urzędu Miejskiego w G., Kierownik Urzędu Rejonowego w G. zatwierdził projekt podziału działki nr (...) o

powierzchni 6,4159 ha na dwie działki, tj. działkę nr (...) o powierzchni 6,2423 ha oraz działkę nr (...) o powierzchni 0,1736 ha.

W ramach kolejnej próby rozwiązania problemu, pismem z dnia 1 lipca 2015 r., działający w imieniu I. N. r.pr. G. K. zwrócił się do Miasta G. o wydzierżawienie gruntu pod budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. (...) oraz gruntu otaczającego budynek. W styczniu i w sierpniu 2017 r. Miasto G. (jako właściciel i wydzierżawiający) zawarło z T. N. (jako dzierżawcą) umowy dzierżawy nieruchomości składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Za każdym razem zawierano odrębnie umowę dotyczącą gruntu pod budynkiem i dotyczącą gruntu z przeznaczeniem na ogródek przydomowy. Wnioskodawca zawierał powyższe umowy dzierżawy, działając za radą zawodowego pełnomocnika. Traktował to jako rozwiązanie prowizoryczne i tymczasowe, jako że co do zasady był przekonany, że – choć formalnie nie posiada do tego tytułu prawnego – grunty będące przedmiotem wspomnianych umów należą się mu jak własne, gdyż zapłacił za nie nieistniejącym już Zakładom (...) sporą kwotę pieniędzy.

Po zawarciu opisanej wyżej umowy sprzedaży wnioskodawcy zamieszkiwali będący jej przedmiotem budynek jeszcze tylko przez krótki czas. W 1985 r. T. N. wyjechał do Kanady, w 1987 r. uczyniła to również I. N..

W czasie zamieszkiwania w Kanadzie wnioskodawcy przynajmniej raz do roku przyjeżdżali do Polski. Podczas jednego z takich pobytów T. N. gruntownie wyremontował budynek, który był już w bardzo złym stanie. Wymienione zostały m.in. podłogi i dach. Miało to miejsce na przełomie lat 80' i 90'. Po remoncie w budynku znajdowały się dwa odrębne mieszkania i oba były przez wnioskodawców wynajmowane.

Poza tym wnioskodawcy dokonali w budynku i na przyległym gruncie szeregu innych nakładów, m.in. podłączyli nieruchomość do sieci wodociągowej i energetycznej (wcześniej media te były przyłączone z pobliskiej tuczarni), ogrodzili teren, osuszyli podmokłą część działki. Sam budynek został ocieplony i wymieniono w nim okna oraz drzwi.

Kiedy wnioskodawcy przebywali w Kanadzie, nieruchomością w ich imieniu zajmował się ojciec wnioskodawczyni J. P., któremu udzielili w tym celu stosownego pełnomocnictwa, m.in. to on wyszukiwał najemców znajdujących się w budynku lokali i pobierał od nich czynsze. W 2007 r. wnioskodawcy na stałe wrócili do Polski i od tamtej pory zajmują się nieruchomością osobiście. W dalszym ciągu wynajmują lokale, wykonują bieżące remonty (m.in. naprawy dachu i rynien po nawałnicy, jaka miała miejsce w 2017 r.), dbają też o zielen (przycinają drzewa i koszą trawę).

Działka nr (...) i przylegający do niej fragment działki nr (...) ogrodzone są obecnie w całości. Od strony północnej (działka nr (...)) i zachodniej (pozostała część działki nr (...)) otacza je stary, liczący co najmniej kilkanaście lat płot z siatki drucianej na słupkach stalowych w podstawie betonowej. W obrębie ogrodzenia teren jest uporządkowany i zadbane. W roku 2013 fragment działki nr (...) (ówcześnie nr (...) przylegający do działki nr (...)) nie posiadał ogrodzenia od strony ulicy i był gęsto porośnięty wysoką trawą oraz dzikimi krzewami i drzewami. Teren ten został gruntownie uporządkowany dopiero po gwałtownej burzy, jaka w 2017 r. przeszła nad G..

W decyzjach dotyczących wymiaru podatku od nieruchomości Miasto G. wskazywało I. N. jako właściciela nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) (później G.) (...). Decyzje te były adresowane do J. P. jako pełnomocnika wnioskodawców w Polsce.

Jeden z lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku na przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy wynajmują obecnie A. i R. F., którzy w swoim imieniu ponoszą opłaty związane z wywozem odpadów komunalnych.

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej:

Nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie – zgodnie z treścią art. 172 k.c. – wymaga spełnienia łącznie dwóch przesłanek: posiadania samoistnego i upływu czasu. W ustalonym stanie faktycznym wnioskodawcy posiadali nieruchomość oznaczoną obecnie jako działka nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...), już od 1978 r. (a sama I. N. nawet jeszcze wcześniej), jednak dopiero od 3 września 1984 r. posiadanie to uzyskało przymiot samoistności. Zawarta w tym dniu w zwykłej formie pisemnej umowa sprzedaży, której przedmiotem, ściśle rzecz biorąc, był sam budynek bez

gruntu, była nieważna (art. 48 k.c. i art. 158 w zw. z art. 73 § 2 k.c.), ale wytworzyła u wnioskodawców przekonanie, że stali się właścicielami przedmiotowej nieruchomości. Od tamtej chwili dokonali na niej znaczących nakładów (podłączenie do sieci energetycznej i kanalizacyjnej, osuszenie terenu, generalny remont budynku), zajmowali się również jej bieżącym utrzymaniem, ponosząc związane z tym ciężary, wynajmowali znajdujące się w budynku lokale mieszkalne. Nawet podczas pobytu w Kanadzie interesowali się nieruchomością i udzielili J. P. pełnomocnictwa do podejmowania wszystkich niezbędnych związanych z nią czynności. To, że w imieniu wnioskodawców faktycznie zajmowała się nieruchomością inna osoba, jak i to, że znajdujące się na niej lokale mieszkalne były wynajmowane, nie oznacza, że wnioskodawcy utracili posiadanie albo że nie było ono samoistne (art. 337 k.c.). Wnioskodawcy w sposób wyraźny manifestowali swoją wolę posiadania przedmiotowej nieruchomości jak właściciele i czynią to nadal.

Wnioskodawcy posiadali przedmiotową nieruchomość w złej wierze – tak należy oceniać wejście w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91). Oznacza to, że okres samoistnego posiadania konieczny do zasiedzenia upłynął 3 września 2014 r. i w konsekwencji z dniem następnym wnioskodawcy nabyli prawo własności przedmiotowej nieruchomości (działki (...)).

Wydanie tzw. decyzji komunalizacyjnej, stwierdzającej nabycie własności nieruchomości przez Miasto G., nie przerwało biegu zasiedzenia. Odpowiednie (z mocy odesłania z art. 175 k.c.) stosowanie przepisów o przedawnieniu oznacza, że bieg zasiedzenia ulega przerwaniu przez każdą akcję skierowaną przeciwko samoistnemu posiadaczowi, zmierzającą bezpośrednio do pozbawienia go tego posiadania i zdolną ten cel osiągnąć (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2006 r., I CSK 296/06). Decyzja wydana na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych stwierdzała zaś jedynie nabycie przez gminę z mocy prawa własności określonego mienia państwowego. Nie dotyczyła ona w żaden sposób posiadania nieruchomości i mogła zostać wydana bez udziału tego, kto nieruchomością faktycznie władał. Umowy dzierżawy z uczestnikiem zawierane były przez T. N. dopiero w 2017 r., a więc już po upływie okresu wymaganego do zasiedzenia i po nabyciu własności przez wnioskodawców. Umowy te były przy tym jedną z szeregu prób, jakie wnioskodawcy podejmowali celem uregulowania stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości.

Brak było jednak podstaw do stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie wskazanego przez wnioskodawców fragmentu działki nr (...) (poprzednio (...)), objętej księgą wieczystą nr (...). Po pierwsze, nie sposób przyjąć, że jej posiadanie przez wnioskodawców trwało nieprzerwanie przez 30 lat. W chwili obecnej teren tej działki jest zadbane i w pełni zagospodarowany, był też użytkowany wcześniej, kiedy położony obok budynek zamieszkiwała rodzina J. P., a potem sami wnioskodawcy. Zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jednak, by po wyjeździe wnioskodawców do Kanady ktokolwiek stale korzystał z przedmiotowej działki, czy to pobierając z niej pożytki zgodnie z jej przeznaczeniem (owoce), czy choćby do celów rekreacyjnych. Wątpliwe było, by czynił to J. P., który wtedy mieszkał już gdzie indziej, a tym bardziej osoby wynajmujące od wnioskodawców mieszkania (nic nie wskazuje, by zawarte z nimi umowy najmu dotyczyły także sadu). Poza tym, stan tej nieruchomości uwidocznił na zdjęciach z roku 2013 (a więc już 6 lat po powrocie wnioskodawców z Kanady) wyraźnie wskazuje, że co najmniej od kilku, czy nawet kilkunastu lat nie była ona zagospodarowana. Mogło oczywiście być tak, że wnioskodawcy – jak zresztą sami podkreślali – traktowali zawsze nieruchomości objęte wnioskiem jako jedną całość, nie rozróżniając w niej części zabudowanej i niezabudowanej, i czuli się na równi właścicielami obydwu. W odniesieniu do działki nr (...) owa wola bycia właścicielem przez dłuższy czas nie znajdowała jednak żadnego dostrzegalnego dla otoczenia wyrazu. Brak było zatem jednego z dwóch koniecznych elementów posiadania w postaci faktycznego władztwa nad rzeczą. Twierdzenie wnioskodawców, że obecna działka nr (...) była w posiadaniu samoistnym J. P. od 1962 r. nie zostało w żaden sposób udowodnione. Okoliczność ta została podniesiona dopiero w rozszerzeniu wniosku, w związku z czym J. P. nie zeznał nic na ten temat, a wnioskodawcy nie domagali się jego ponownego przesłuchania. Nadto nawet, gdyby twierdzenie to okazało się zgodne z prawdą, to J. P. nie mógł zasiedzieć nieruchomości będącej w dyspozycji przedsiębiorstwa państwowego, a zatem stanowiącej własność Skarbu Państwa. Możliwość taką wyłączał bowiem obowiązujący do 30 września 1990 r. art. 177 k.c. Mając na uwadze powyższe, w części dotyczącej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) Sąd Rejonowy wniosek oddalił.

Orzeczenie o kosztach postępowania nastąpiło na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., z uwagi na oczywistą sprzeczność interesów wnioskodawców i uczestnika. Ponieważ wniosek został uwzględniony co do jednej z dwóch objętych nim nieruchomości, kosztami należało obciążyć wnioskodawców i uczestnika po połowie. Na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4.968,44 zł tytułem nieuiszczonych wydatków związanych z opinią biegłego geodety oraz przeprowadzeniem oględzin nieruchomości.

Apelacje od postanowienia wywiedli wnioskodawcy i uczestnik postępowania.

Uczestnik postępowania zaskarżył postanowienie w zakresie punktu 1., zarzucając Sądowi I instancji naruszenie:

1) art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że wnioskodawcy wykazali fakt nieprzerwanego posiadania samoistnego podczas ich pobytu w latach 1987 - 2007 w Kanadzie, pomimo tego, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci osobowych źródeł dowodowych jest nie tylko niejednoznaczny w tej materii, ale również nie wykazuje w sposób przekonujący faktu nieprzerwanego posiadania samoistnego nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) we wskazanym wyżej okresie;

2) art. 172 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że wnioskodawcy nabyli własność przedmiotowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), wobec posiadania nieruchomości nieprzerwanie przez 30 lat, jako posiadacz samoistny, podczas, gdy z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego wynika wprost, że nie posiadali oni przedmiotowej nieruchomości gruntowej nieprzerwanie przez 30 lat, co powoduje, że nie mogli nabyć własności przedmiotowej nieruchomości.

Uczestnik postępowania wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez:

1) oddalenie wniosku w zaskarżonej części;

2) zasądzenie od wnioskodawców na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych;

3) z najdalej posuniętej ostrożności procesowej o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację uczestnika wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie oraz o orzeczenie o kosztach postępowania w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c. i w związku z tym zasądzenie od uczestnika postępowania na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Wnioskodawcy zaskarżyli postanowienie w zakresie punktów 2. i 4.

Zarzucili Sądowi I instancji naruszenie:

1) art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez przyjęcie, że nie nabyli w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości stanowiącej projektowaną działkę gruntu nr ewidencyjny (...), zapisanej w księdze wieczystej (...), albowiem nieruchomości tej nie posiadali samoistnie przez wymagany prawem okres 30 lat, gdy tymczasem ziściły się wszelkie przesłanki prawne ku temu, by wnioskodawcy owo prawo nabyli co najmniej w dacie 4 września 2014 r.;

2) art. 113 ust. 2 pkt 1 u.k.s.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez obciążenie ich kosztami sporządzenia projektu podziału nieruchomości, którego sporządzanie w ogóle nie powinno mieć miejsca w sprawie, w której sąd nie przyjął ziszczenia się przesłanki samoistnego posiadania nieruchomości;

3) art. 520 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie w zakresie kosztów związanych z przeprowadzeniem dowodów z udziałem biegłego geodety.

Wnioskodawcy wnieśli o:

- 1) zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 2. poprzez orzeczenie, że nabyli najpóźniej w dniu 4 września 2014 r. przez zasiedzenie do wspólności majątkowej małżeńskiej prawo własności nieruchomości stanowiącej projektowaną działkę nr (...) (będącą częścią działki (...) zapisanej w k.w. (...)) o pow. 1,4050 ha;
- 2) orzeczenie o kosztach postępowania w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c. i w związku z tym zasądzenie od uczestnika postępowania na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych;
- 3) z ostrożności procesowej, a nadto niezależnie od wniosku sformułowanego w punkcie 1), wnieśli o zmianę orzeczenia o kosztach zawartego w punkcie 4. postanowienia w ten sposób że:
 - a) w razie uwzględnienia wniosku zawartego w punkcie 1) - obciążenie tymi kosztami uczestnika w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c., zgodnie z wnioskiem z punktu 2) lub ewentualnie orzeczenie w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.;
 - b) w razie oddalenia apelacji w zakresie wniosku sformułowanego w punkcie 1) - odstąpienie od obciążania ich i uczestnika postępowania tymi kosztami, skoro zostały one wygenerowane przez zbędną i niecelową czynność dowodową.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawców uczestnik postępowania wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawców na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania przed sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje okazały się bezzasadne.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji Sąd Okręgowy przyjął za własne na podstawie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jako niewadliwe, czyniąc je podstawą orzekania w postępowaniu apelacyjnym.

Uczestnik postępowania podniósł, że Sąd Rejonowy błędnie przyjął, iż wnioskodawcy wykazali fakt nieprzerwanego posiadania samoistnego podczas pobytu w latach 1987 - 2007 w Kanadzie, pomimo tego, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci osobowych źródeł dowodowych jest nie tylko niejednoznaczny w tej materii, ale również nie wykazuje w sposób przekonujący faktu nieprzerwanego posiadania samoistnego nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...) we wskazanym wyżej okresie. W jego ocenie, przeprowadzone dowody nie pozwalały na przyjęcie, że w tym okresie wnioskodawcy wykonywali uprawnienia właścicielskie względem działki (...). Konstrukcja i uzasadnienie pierwszego z zarzutów uczestnika postępowania, pomimo odwołania się do norm dotyczących ciężaru dowodowego (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), wskazywały zatem, że w istocie apelujący podjął próbę wykazania sprzeczności między ustaleniami faktycznymi poczynionymi przez Sąd I instancji a przeprowadzonymi dowodami i zakwestionował ich ocenę dokonaną przez Sąd orzekający.

Sąd przyjmuje za udowodnione fakty wynikające z dowodów, które uznał za wiarygodne na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z utrwalonym w judykaturze poglądem, wykazanie naruszenia ww. normy nie może być ograniczone do odmiennej interpretacji dowodów zebranych w sprawie, przy jednoczesnym zaniechaniu wykazania, iż ocena przyjęta za podstawę rozstrzygnięcia przekracza granicę swobodnej oceny dowodów, którą wyznaczają zasady logiki i doświadczenia życiowego. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z jego treścią, to ocena taka nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, 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. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 29 lipca 2015 r., III AUa 216/15), przy czym sprzeczność istotnych

ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 23 czerwca 2015 r., I ACa 221/15).

Ustalenia dotyczące aktów władczych wykonywanych przez wnioskodawców względem przedmiotowej nieruchomości (działki nr (...)) wynikały z treści dowodów, którym Sąd Rejonowy przypisał wiarygodność. Zeznania świadka oraz wnioskodawców potwierdzały, że w latach 1987-2007 wnioskodawcy dokonali gruntowego remontu budynku posadowionego się na ww. nieruchomości, wynajmowali znajdujące się w nim mieszkania, przy czym bieżącym zarządem – w imieniu wnioskodawców przebywających za granicą - zajmował się świadek - ojciec wnioskodawczyni. Nie sposób zatem przyjąć, aby wystąpiła w tym zakresie dysharmonia. Podważenie ustaleń, których dokonał Sąd I instancji, wymagałoby skutecznego zakwestionowania oceny wiarygodności dowodów, na podstawie których Sąd ten dokonał ustaleń, ale tego uczestnik zaniechał, poprzestając na głośnym stwierdzeniu, że osobowy materiał dowodowy jest niejednoznaczny. Zarzut miał więc wyłącznie polemiczny charakter.

Zgodnie z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która wywodzi z niego skutki prawne, przy czym „przez fakty w rozumieniu art. 6 k.c. należy rozumieć wszelkie okoliczności, z którymi normy prawa materialnego wiążą skutki prawne, w tym powstanie i treść stosunku prawnego. W konsekwencji do naruszenia art. 6 k.c. dochodzi, gdy sąd orzekający przypisuje obowiązek dowodowy innej stronie niż tej, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 2017 r., sygn. akt II CSK 699/16). Brak przesłanek do przyjęcia, że taka sytuacja zaistniała w rozpoznawanej sprawie. Stwierdzenie przez Sąd orzekający, że wnioskodawcy sprostali obowiązkowi wykazania przesłanek zasiedzenia, oparte na dokonaniu oceny zebranego w sprawie materiału, nie może być bowiem utożsamiane z przerzuceniem na uczestnika ciężaru dowodowego i naruszeniem art. 6 k.c.

Wnioskodawcy nie sformułowali żadnego zarzutu mającego za przedmiot naruszenie przepisów postępowania przez Sąd I instancji. Sąd odwoławczy jest tego rodzaju zarzutami związany (uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), co oznacza, że nie bada naruszeń przepisów postępowania nie objętych zarzutami apelującego, poza uchybieniami powodującymi nieważność postępowania. Zakres kognicji sądu odwoławczego, stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., wyznaczają bowiem granice apelacji. W tych granicach sąd ten zobowiązany jest do merytorycznej, kompleksowej oceny zaskarżonego orzeczenia. Obowiązek ten nie ma wszakże charakteru absolutnego, wyabstrahowanego od treści wyartykułowanych przez skarżącego zarzutów. O ile bowiem, w zakresie naruszenia prawa materialnego treść tych zarzutów ma znaczenie marginalne, o tyle - co się tyczy zarzutów naruszenia prawa procesowego - sąd drugiej instancji jest nimi związany (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 29 kwietnia 2021 r., I ACa 476/20). Obowiązujący model apelacji pełnej (cum beneficio novorum) polega nie na rozpoznaniu apelacji przez sąd drugiej instancji, ale na ponownym merytorycznym rozpoznaniu sprawy, przy czym rozpoznanie to następuje w granicach zaskarżenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 marca 2021 r., I USK 166/21).

Ocena dowodów jest jednym z elementów kompetencji jurysdykcyjnych (władzy orzeczniczej) sądu i wyrazem stosowania prawa procesowego. Jeżeli po weryfikacji całokształtu materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i musi być uznana za prawidłową, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego (np. po uznaniu innych z wykluczających się dowodów za wiarygodne), dawały się wysnuć spójne logicznie wnioski odmienne. W związku z tym, dla skutecznego postawienia przez apelującego zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza samo twierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jego zdaniem odpowiada rzeczywistości i przedstawienie przez apelującego własnej, odmiennej od sądowej, oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów, a tym bardziej przedstawienie wyłącznie własnej wersji stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 28 stycznia 2021 r., I ACa 544/20).

W aktualnym stanie prawnym ustawodawca wyraźnie wymaga od apelującego wyodrębnienia w treści apelacji zarzutów co do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, ze wskazaniem faktów ustalonych przez sąd pierwszej instancji

niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy lub istotnych dla rozstrzygnięcia faktów nieustalonych przez sąd pierwszej instancji (art. 368 § 1¹ k.p.c.). Brak takich zarzutów w apelacji wnioskodawców świadczy zatem o niekwestionowaniu przez nich ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy, przytoczonych wyżej, co ma znaczenie dla postępowania apelacyjnego. Co do zasady, w braku takich zarzutów, wykluczyć bowiem należy poczynienie przez sąd odwoławczy ustaleń odmiennych od dokonanych przez sąd pierwszej instancji.

Nawet jednak, gdyby uznać, że zarzuty co do oceny dowodów i co do ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wnioskodawcy skutecznie podnieśli w ramach wywodu zawartego w uzasadnieniu środka odwoławczego, to Sąd odwoławczy nie stwierdził przesłanek do zakwestionowania w jakimkolwiek aspekcie podstawy faktycznej ustalonej przez Sąd Rejonowy.

W swojej apelacji wnioskodawcy powołali się na zeznania świadka J. P. oraz własne jako dowody wykazujące samoistność posiadania działki (...) oraz wskazali na nietrafność ustalenia przez Sąd orzekający, że działki nr (...) były w którymś momencie zaniedbane i nieuporządkowane. Stan działek w niektórych okresach wyjaśniali swoją nieobecnością w kraju oraz możliwościami J. P. co do ich porządkowania, ograniczonymi z uwagi na wiek i stan zdrowia świadka. Fotografie przedłożone przez uczestnika postępowania ocenili jako niewystarczające do wykazania faktu wieloletniego zaniedbania nieruchomości. Podnieśli, że działka nr (...) stanowiła sad, wobec czego trudno o jakieś szczególne sposoby manifestowania jej posiadania. Podkreślili też, że ogrodzenie znajdujące się na granicy projektowanej działki (...) (stanowiącej przedmiot ich wniosku) oraz pozostałej części działki (...) pochodzi już z lat 60. XX wieku i że płot ten postawił J. P..

Przede wszystkim, przed przystąpieniem do właściwych rozważań dotyczących apelacji wnioskodawców, należy wskazać, że apelujący posługują się w środku odwoławczym oznaczeniami działek nieadekwatnymi do stanu ewidencyjnego. Z opinii biegłego z dziedziny geodezji i kartografii B. S. z 21 października 2002 r. (k. 124-125 akt) wynika bowiem, że w księdze wieczystej (...) ujawniona jest aktualnie działka nr (...), w miejsce poprzednio istniejącej działki nr (...); żądanie wnioskodawców dotyczyło więc fragmentu działki nr (...) (a nie fragmentu działki (...)) o powierzchni 0,1505 ha, który biegły oznaczył w opinii numerem (...) (k. 124-125). Takimi oznaczeniami posługiwać się będzie w dalszej części uzasadnienia Sąd odwoławczy.

Po pierwsze, nie było dowodów, które stwierdzałyby fakt postawienia ogrodzenia oddzielającego działkę nr (...) od pozostałej części działki (...) w czasie wskazanym przez wnioskodawców. Wnioskodawcy odwoływali się w tym zakresie do zeznań świadka J. P., ale wymaga podkreślenia, że świadek J. P. składał zeznania w dniu 10 lipca 2019 r., przed rozszerzeniem żądania wnioskodawców o działkę nr (...), i dotyczyły one przedmiotu sprawy na ówczesnym etapie postępowania, to jest działki (...), a w większości budynku mieszkalnego na niej posadowionego. O ile wynika z tych zeznań jasno, że świadek zamieszkał na działce nr (...) na początku lat 60. XX wieku, mieszkał na niej do czasu wyprowadzenia się, a następnie „opiekował się” nieruchomością w czasie pobytu wnioskodawców za granicą, to do działki nr (...) (czy szerzej (...)) zeznania świadka w ogóle się nie odnosiły. Kwestia działki nr (...) zaistniała w zeznaniach świadka J. P. dopiero na skutek pytań pełnomocnika wnioskodawców, przy czym odpowiedzi świadka udzielone na te pytania nie dotyczyły płotu na granicy działek (...), do którego nawiązywali apelujący, a nadto były na tyle ogólnikowe, że nie sposób z nich wywodzić podstawy do ustalenia, że już w latach 60. XX wieku J. P. objął działkę nr (...) w swoje władanie mające cechy właścicielskiego. Wymaga podkreślenia w tym kontekście, że na pytanie pełnomocnika wnioskodawców dotyczące działki nr (...) („ja pytam o tę część, gdzie jest sad, w którym roku zaczął pan to gospodarować”) świadek nie udzielił jednoznacznej odpowiedzi („to jest ciężko powiedzieć”) i wskazał jedynie ogólnikowo, że interesował się tym terenem („jak było nabyte, to cały czas się tym interesowaliśmy”, „jak się wprowadziłem, to się tym interesowałem, i jak córka nabyła, też”; zeznania świadka J. P., protokół rozprawy z dnia 10 lipca 2019 r., k. 52, min 13:09 - 14:27). Nie sposób na podstawie zeznań tej treści ustalić, że oraz w jaki sposób najpierw J. P., a następnie wnioskodawcy, korzystali z działki nr (...), a w szczególności, że władali tą działką jak właściciele już od lat 60. XX wieku. Nawet data postawienia płotu oddzielającego działkę (...) od pozostałej części działki (...) nie została przez świadka wskazana zgodnie z twierdzeniami wnioskodawców. Dla porządku wskazać należy, że drugi świadek przesłuchany na wniosek wnioskodawców, to jest G. K., nie miał żadnej wiedzy o faktach

dotyczących władania działką nr (...) (poprzednio (...)) i okoliczności dotyczące tej działki nie stanowiły przedmiotu jego zeznań. Odnosząc się w tym miejscu jeszcze do rzekomego stwierdzenia daty postawienia płotu na granicy działek (...) w czasie oględzin nieruchomości wskazać trzeba, że takie stwierdzenie w protokole oględzin nie zostało zawarte (zob. protokół k. 107-108). Odnotowano wprawdzie w tym protokole oświadczenia wnioskodawców dotyczące poszczególnych fragmentów ogrodzenia działek, w tym czasu i okoliczności ich postawienia, ale w tym zakresie protokół odzwierciedla wyłącznie twierdzenia wnioskodawców i nie ma charakteru dowodu ustalającego fakty podane w tych twierdzeniach. W opinii biegłego z dziedziny geodezji i kartografii B. S. z 21 października 2020 r. (k. 124) zostało przy tym stwierdzone wyłącznie, że działka (...) jest oddzielona od pozostałej części działki (...) „starym płotem z siatki drucianej na słupkach stalowych w podstawie betonowej w łączności z działką (...)”, co również nie daje podstaw do określenia dokładniejszej daty postawienia tego płotu.

Po drugie, zeznania wnioskodawców dotyczyły przede wszystkim czynności dokonywanych przez nich w budynku znajdującym się na działce nr (...), tj. remontu w tym budynku, jego zakresu i czasu przeprowadzenia, źródeł finansowania (zob. zeznania T. N.). Wprawdzie zarówno wnioskodawca, jak i wnioskodawczyni, odnieśli się w swoich zeznaniach także do działki nr (...) (aktualnie mającej oznaczenie geodezyjne (...)), opisując ją jako sad i wskazując, że także ta działka w części była przedmiotem ich władania (T. N.: od 62 r. zajmowaliśmy się obiema działkami; to jest jeden i ten sam kwadrat, tylko część kwadratu to jest jako numer 2, a sad jest numer 1; I. N.: opiekowaliśmy się także tym sadem, który jest z boku, przycinaliśmy drzewa; działka (...) budynek, druga część to jest sad, opiekujemy się tym i tym, obiema działkami), ale zeznania samych tylko wnioskodawców, i to o treści wyżej przytoczonej, nie były wystarczające – w zestawieniu z pozostałym materiałem dowodowym – by dokonać ustalenia, że działka (...) (część działki nr (...)) stanowiła przedmiot nieprzerwanego władania wnioskodawców przez okres lat trzydziestu. Trafnie Sąd Rejonowy uznał, że przeczą takiemu ustaleniu dowody w postaci fotografii terenu działki nr (...) (...) z roku 2013, złożone przez uczestnika, a nadto lakoniczność zeznań wnioskodawców odnoszących się do działki nr (...). Wyłącznie ogólnikowe stwierdzenia w tych zeznaniach, że wnioskodawcy „opiekowali się” działką nr (...) bądź że się nią „interesowali” nie wystarczają – przy uwzględnieniu wykazanego przez uczestnika stanu, w jakim działka ta znajdowała się w roku 2013 – by ustalić, że wnioskodawcy faktycznie korzystali z tej działki dla swoich potrzeb w sposób jawny dla otoczenia. Trafnie wskazał Sąd I instancji, że nawet jeżeli byli nią „zainteresowani” (jak zeznał wnioskodawca) i mieli względem niej określone zamiary, to nie były one manifestowane na zewnątrz i czytelne dla właściciela działki i osób postronnych. W roku 2013 stan działki prezentował się tak, jak obrazują to fotografie złożone do akt sprawy. Teren był nieuporządkowany, zarośnięty dziką roślinnością, nie były widoczne na nim efekty żadnych zabiegów pielęgnacyjnych; nie wyglądał jak sad. Nadto, nawet gdyby przyjąć, że świadomie użytkownicy tego terenu pozostawiali go w takim nieuporządkowanym stanie, jak zasugerowano w apelacji, to konieczne byłoby wykazanie wykonywania na terenie tego sadu jakichkolwiek czynności wskazujących na władanie tym terenem przez wnioskodawców, jak np. zbieranie owoców, przycinanie rosnących drzew, poddawanie ich innym zabiegom pielęgnacyjnym. Dowodów na wykonywanie takich czynności w zebranych materiałach jednak nie ma. Nie wiadomo zatem, w jaki sposób wnioskodawcy „opiekowali” się działką nr (...), jak zeznała wnioskodawczyni, skoro w 2013 r. teren tej działki wyglądał na opuszczony i zaniedbany. Wiadomo natomiast (okoliczność bezsporna), że w 2017 r., po huraganie, która przeszedł nad G. w dniu 12 sierpnia, wnioskodawcy dokonali uporządkowania terenu działki nr (...), doprowadzając ją do stanu obecnego i nadając jej charakter zadbanego sadu, połączonego funkcjonalnie z działką nr (...). Teren ten obecnie istotnie różni się od stanu, w jakim działka (...) znajdowała się w roku 2013.

Wnioskodawcy wyjaśniali w apelacji stan działki nr (...) w roku 2013 (jej nieuporządkowanie, zaniedbanie) tym, że byli poza granicami kraju, a J. P., z uwagi na zamieszkiwanie poza nieruchomością przy ulicy (...), wiek i stan zdrowia, nie był w stanie utrzymać jej w lepszym stanie. Pomijając, że z zeznań świadka J. P. takie przyczyny nie wynikały (nie wynikały z nich żadne starania świadka o działkę nr (...)), podkreślić należy, że nie ma żadnego wiarygodnego dowodu, który pozwoliłby ustalić, że stan działki nr (...) w roku 2013 był wynikiem świadomego wyboru wnioskodawców i ich decyzji o zamierzonym pozostawieniu jej w stanie widocznym na zdjęciach znajdujących się w aktach sprawy. Nie można też nie dostrzec, że z tych zdjęć wynika, że działka nr (...) nie miała jeszcze w 2013 r. ogrodzenia od strony drogi publicznej i w konsekwencji wstęp na nią był możliwy dla każdego, inaczej niż na pozostałą część terenu będącego w posiadaniu wnioskodawców.

Nie ma wątpliwości, że pomiędzy twierdzeniami wnioskodawców o nieprzerwanym od lat 60. XX wieku „opiekowaniu się” działką nr (...) oraz zeznaniami wnioskodawców i świadka w tej kwestii a fotografiami złożonymi przez uczestnika postępowania (trzema czarnobiałymi print screenami złożonymi wraz z pismem z dnia 26 listopada 2019 r. oraz w wersji kolorowej wraz z dodatkowymi dwoma, które zawarto w treści pisma z dnia 8 stycznia 2019 r.) zachodziła sprzeczność. Z ww. wydruków wynikało bowiem, że przedmiotowy grunt w 2013 r. porastała dziko rosnąca roślinność i nie był on w pełni ogrodzony. Wówczas był to zatem teren opuszczony, porzucony i długotrwale niezagospodarowany, a nie teren, który można byłoby uznać za taki, którym ktoś się „opiekuje”. To ostatnie twierdzenie wnioskodawców pozostało zatem nieuwodnione ze wszelkimi tego negatywnymi skutkami dla wyniku postępowania.

Uczestnik postępowania podważał ciągłość posiadania wnioskodawców w zakresie nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., obejmującej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...). Ciągłość taka występuje, gdy „posiadacz włada rzeczą nieustannie z zamiarem posiadania dla siebie” (J. Gołaczyński, w: Kodeks cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz do art. 340 k.c., Legalis 2021). Na podstawie art. 340 k.c. domniemywa się, że posiadanie ma charakter ciągły, dlatego wystarczające w tym zakresie jest powołanie się przez posiadacza na dwa momenty, tj. chwilę rozpoczęcia posiadania oraz upływu terminu zasiedzenia, albo późniejszego (K. Gołębiowski, w: Kodeks cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz do art. 172 k.c., Legalis 2021). Uczestnik nie kwestionował przyjętej przez Sąd Rejonowy daty początku biegu terminu zasiedzenia działki nr (...), ani tego, że w momencie jego zakończenia wnioskodawcy wykonywali we własnym imieniu i na własną rzecz uprawnienia właścicielskie względem tej nieruchomości. Z kolei z ustalonego stanu faktycznego wynika, że w okresie, gdy wnioskodawcy zamieszkiwali w Kanadzie nie wyzbyli się swojego władztwa nad nieruchomością. Finansowali remont budynku znajdującego się na nieruchomości, czerpali korzyści z jego najmu, a bieżący zarząd nieruchomością w ich imieniu sprawował obecny w Polsce ojciec wnioskodawczyni. Skoro nawet oddanie nieruchomości w posiadanie zależne nie powoduje utraty posiadania samoistnego (art. 337 k.p.c.), to brak podstaw do przyjęcia, że korzystanie z pomocy osób trzecich w czynnościach o charakterze administracyjno-zarządczym miałoby nieść za sobą taki skutek. Podjęta w apelacji uczestnika postępowania próba zanegowania rodzaju stosunku istniejącego pomiędzy wnioskodawcami a świadkiem J. P. w okresie pobytu wnioskodawców za granicą była nieskuteczna; stanowiła wyłącznie polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu orzekającego. Bezpodstawnie zatem uczestnik postępowania kwestionował wpływ czasu wymaganego do nabycia przez wnioskodawców własności działki nr (...) przez zasiedzenie i zarzucał Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 172 § 1 k.c.

Apelacja uczestnika postępowania jako bezzasadna podlegała zatem oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Niezasadne okazały się także zarzuty naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. podniesione przez wnioskodawców i twierdzenie apelujących, że ziściły się wszystkie przesłanki prawne ku temu, że wnioskodawcy nabyli w drodze zasiedzenia własność działki (...), stanowiącej część nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) (w apelacji określonej nieadekwatnie do treści opinii biegłego jako „projektowana działka gruntu nr ewid.(...)”).

Jak wynika z wcześniejszych rozważań, zebrany materiał nie dostarczył podstaw do ustalenia, że wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami tej działki przez czas niezbędny do uzyskania jej własności w drodze zasiedzenia. Można stwierdzić, że wnioskodawcy korzystają z tej działki jak właściciele od czasu jej uporządkowania w sierpniu 2017 r., a także, że wcześniej doszło do odgródzenia terenu tej działki od pozostałej części działki (...) przez postawienie płotu, ale zostało także ustalone, że w okresie pomiędzy tymi zdarzeniami działka była w stanie wskazującym na jej wieloletnie opuszczenie. Znamiona opuszczenia nosiła jeszcze w roku 2013. Nie można zatem ustalić, uwzględniając zebrany w sprawie materiał, że wnioskodawcy nieprzerwanie posiadali działkę nr (...) przez lat trzydzieści. Bezspornie posiadają ją od roku 2017, w sposób dostrzegalny dla otoczenia (od czasu, gdy uporządkowali działkę i połączyli ją funkcjonalnie z pozostałym terenem będącym w ich posiadaniu), ale stan działki jeszcze w roku 2013 wskazywał, że od wielu lat pozostaje ona niezagospodarowana. Są więc podstawy, by uznać, że samoistne posiadanie tej działki nie było wykonywane w okresie pobytu wnioskodawców za granicą, który rozpoczął się krótko po zawarciu umowy sprzedaży

w dniu 3 września 1984 r. (wnioskodawca wyjechał w 1985 r., a wnioskodawczyni w 1987 r.), a nawet po ich powrocie do Polski w roku 2007, skoro jeszcze w 2013 r. działka wyglądała tak, jak na załączonych do akt zdjęciach.

Wymaga też podkreślenia, że ojciec wnioskodawczyni J. P. zamieszkał w nieruchomości w latach 60. XX wieku na podstawie przydziału mieszkania zakładowego. Uzyskał więc posiadanie zależne nieruchomości. Z uwagi na taką podstawę objęcia nieruchomości w posiadanie nie ma żadnych przesłanek, by datować ewentualne samoistne posiadanie działki (...) przez J. P., a następnie przez wnioskodawców jako kontynuatorów tego posiadania, już od lat 60. XX wieku. Osoba, która uzyskuje zależne posiadanie nieruchomości, ma obowiązek udowodnić, że i w jakim momencie zmieniła charakter posiadania na samoistne, prowadzące do zasiedzenia. Spoczywa na niej ciężar wykazania zarówno tego, że charakter jej władztwa zmienił się, jak i tego, kiedy to nastąpiło; ponosi też negatywne skutki nieuwodnienia tych okoliczności. Na podstawie samego tylko faktu, że – jak wskazano w apelacji - J. P. postawił płot odgradzający część nieruchomości, na której znajdował się budynek mieszkalny, do którego uzyskał prawo najmu i przyległy do niego grunt, od pozostałej części nieruchomości, na której znajdowała się tuczarnia świń należąca do zakładów mięsnych, w których pracował, nie można ustalić, że rozpoczął się bieg zasiedzenia. Wejście J. P. na teren nieruchomości powiązane było bowiem z nawiązaniem stosunku najmu. Konieczne było zatem wykazanie daty, w której korzystanie z nieruchomości wynikające z najmu uległo zmianie i zyskało charakter samoistny, i to w sposób jawny dla otoczenia. Posiadacz zależny może zmienić swoje posiadanie zależne w samoistne, ale skuteczność z punktu widzenia zasiedzenia takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jawnie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia (por. postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z 17 kwietnia 2018 r., XV Ca 1432/17). W każdym razie zmiana, która nie została uzewnętrzniona i ograniczyła się tylko do samej świadomości (woli) posiadacza jest prawnie bezskuteczna. W tym kontekście nie sposób nie zauważyć, że J. P. w swoich zeznaniach podał, że nieruchomość została nabyta w 1984 r., wyraźnie rozróżniając moment jej „nabycia” od momentu zamieszkania w niej („byłem tam od lat 60.”). Trafnie zatem Sąd Rejonowy powiązał początek biegu zasiedzenia z datą zawarcia w dniu 3 września 1984 r. umowy sprzedaży pomiędzy wnioskodawczynią a (...) Przedsiębiorstwem (...) w P. – Zakładami (...) w G., a nie z jakimkolwiek innym zdarzeniem. Wcześniejszemu posiadaniu nieruchomości – również w zakresie działki (...) – nie sposób na gruncie zebranego materiału przypisać charakteru samoistnego. W stosunku do działki nr (...) samo zawarcie umowy sprzedaży w dniu 3 września 1984 r. dawało przy tym podstawy do przyjęcia, że zmienił się dotychczasowy charakter władania tą działką przez wnioskodawców (zależny, wywodzący się z umowy najmu). Ponieważ jednak ta umowa nie dotyczyła działki nr (...), nie sposób rozciągać jej skutków także na działkę nr (...); to w stosunku do niej konieczne było jawne dla otoczenia, w tym dla właściciela nieruchomości, przekształcenie posiadania zależnego w samoistne i wykazanie tego momentu w postępowaniu.

Nawet, jeżeli przyjąć, że wraz z zawarciem umowy sprzedaży obejmującej działkę nr (...) wnioskodawcy objęli też w samoistne posiadanie działkę (...), to domniemanie ciągłości posiadania tej działki od daty zawarcia umowy sprzedaży w dniu 3 września 1984 r. przez okres lat trzydziestu zostało obalone przez uczestnika postępowania, a w takiej sytuacji ciążył na wnioskodawcach obowiązek udowodnienia, że ciągłość taka istniała (art. 6 k.c.). Wymagane dowody nie zostały przedstawione. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być nieprzerwane (art. 172 § 1 k.c.), co oznacza, że władanie daną rzeczą musi mieć charakter ciągły w całym czasie wymaganym przez ustawę; w posiadaniu tym nie mogą więc pojawiać się przerwy. Trafnie Sąd Rejonowy przyjął, że wprawdzie zebrany materiał dawał podstawy do ustalenia, że teren stanowiący działkę (...) był użytkowany przez J. P. w czasie jego zamieszkiwania na działce (...), ale następnie – po wyjeździe wnioskodawców za granicę – działka (...) została opuszczona, zaniedbana, nikt o nią nie dbał, inaczej niż o teren działki (...). Nie można wykluczyć, że miało to związek z miejscem zamieszkania, stanem zdrowia i możliwościami J. P., wzmiankowanymi w apelacji, ale nie zmienia to faktu, że ww. stan zaistniał i że żadnych przejawów władztwa na działkę nr (...) w okresie nieobecności wnioskodawców w Polsce nie sposób ustalić. Należy więc uznać, że dopiero w sierpniu 2017 r. wnioskodawcy objęli tę działkę trwale w swoje posiadanie samoistne, w sposób jawny dla otoczenia i że dopiero od tej daty mogło biec jej zasiedzenie.

Potwierdzeniem trafności takiej oceny są również okoliczności dotyczące przebiegu samego postępowania. Otóż, pierwotny wniosek, wbrew temu co zdają się sugerować apelujący, nie dotyczył działki nr (...) (części działki (...),

wcześniej noszącej oznaczenie (...), o powierzchni 0,1505 ha, stanowiącej część nieruchomości nr (...). Żądanie w sposób jednoznaczny obejmowało wyłącznie działkę nr (...), o powierzchni 0,1736 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Opis stanu faktycznego zawarty w treści wniosku skupiał się tylko na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny; do wniosku zostały nadto dołączone: mapa ewidencyjna oraz uproszczony wypis z rejestru gruntów (k. 11,12), które odnosiły się do działki nr (...) stanowiącej przedmiot żądania. Nie sposób dać wiary temu, że wnioskodawcy i ich pełnomocnik, konstruując wniosek o zasiedzenie, niejako przeoczyli faktyczny stan posiadania wnioskodawców w okresie wymaganym do zasiedzenia, obejmujący także działkę nr (...) (na mapie ewidencyjnej dołączonej do wniosku noszącej oznaczenie (...)). Zmiana żądania wniosku nastąpiła w toku postępowania, przy czym z pisma z 22 lipca 2019 r. wprost wynika, że stanowiło ono rozszerzenie żądania (jedynie w treści uzasadnienia wskazano, że intencją wnioskodawców od początku było dochodzenie zasiedzenia także części drugiej działki i że zostały spełnione przesłanki zasiedzenia także w odniesieniu do działki nr (...), na co pierwotny wniosek nie wskazuje).

Przeczą ostatecznemu stanowisku wnioskodawców co do zakresu ich posiadania samoistnego i zakresu, w jakim powinno nastąpić stwierdzenie zasiedzenia, także działania wnioskodawców na etapie poprzedzającym wystąpienie z wnioskiem. We wniosku z 3 grudnia 2018 r. wskazano, że z inicjatywy wnioskodawców nastąpił podział działek „celem oddzielenia posiadanej przez nich części gruntu” na działki nr (...); wniosek dotyczył działki posiadanej przez wnioskodawców, tj. działki (...). Późniejszą zmianą stanowiska w ww. zakresie i twierdzenie, że ww. podział był dokonany wyłącznie dla wydzielenia części, na której posadowiono budynek mieszkalny, należało uznać wyłącznie za przejaw taktyki procesowej. Niezrozumiałym jest bowiem dokonywanie podziału w oderwaniu od tego, jaka część stanowiła rzeczywiście przedmiot posiadania samoistnego wnioskodawców prowadzącego do zasiedzenia, w sytuacji, w której powyższe było etapem przygotowania do uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości.

Zarzut naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. sformułowany przez wnioskodawców okazał się zatem bezzasadny, a twierdzenie o posiadaniu samoistnym działki nr (...) nieprzerwanie od 1962 r. bądź w innym okresie skutkującym zasiedzeniem pozbawione podstaw.

Nieuprawniony był nadto zarzut mający za przedmiot rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania zawarte w punkcie 4. postanowienia. Sąd Rejonowy wskazał jako jego podstawę prawną art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (dalej: uksc) oraz art. 520 § 1 k.p.c. Zgodnie z tą ostatnią normą, każdy uczestnik postępowania nieprocesowego ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie; zasada ta znajduje zastosowanie także przy rozstrzygnięciu o niepokrytych kosztach sądowych w takim postępowaniu, przy czym w sytuacji, gdy nie ma podstaw - z uwagi na wynik postępowania - do obciążenia takimi kosztami przeciwnika uczestnika postępowania, który spowodował powstanie danych kosztów, i zastosowania norm art. 520 § 2 lub § 3 k.p.c., to sąd ściąga je od tego uczestnika, którego czynność spowodowała ich powstanie. Podstawę do takiego orzeczenia stanowi przy tym art. 113 ust. 2 pkt 1 uksc (w zw. z art. 520 § 1 k.p.c.), a nie art. 113 ust. 1 uksc przywołany przez Sąd Rejonowy, na co trafnie wskazano w apelacji.

Nie było żadnych przesłanek, by kosztami sporządzenia przez biegłego geodetę opinii mającej na celu oznaczenie na mapie działki stanowiącej przedmiot rozszerzonego żądania wnioskodawców obciążyć uczestnika postępowania, jak domagali się apelujący; dotyczy to również kosztów, które powstały w związku z oględzinami nieruchomości. Trafnie Sąd Rejonowy wskazał, że sporządzenie takiej mapy (i przeprowadzenie oględzin) służyło określeniu zakresu żądania wnioskodawców. Negując ten pogląd wnioskodawcy nie dostrzegają, że w sprawie o zasiedzenie, której przedmiotem nie jest cała nieruchomość odpowiadająca wyodrębnionej zarówno pod względem prawnym (objętej księgą wieczystą), jak i geodezyjnie (w znaczeniu działki ewidencyjnej) całości, lecz jej fizyczna część, zachodzi potrzeba jej konkretyzacji na gruncie, czemu służą oględziny i opinia biegłego geodety; jest to pogląd utrwalony w orzecznictwie i powszechnie przyjmowany w praktyce sądowej. Nie było potrzeby sporządzenia opinii w zakresie działki nr (...), która została geodezyjnie wyodrębniona przed wszczęciem postępowania, natomiast zgłaszając dalej idące żądanie wnioskodawcy nie doprowadzili do wydzielenia geodezyjnego części działki nr (...), do której odnosił się wniosek, ani nie przedłożyli mapy sporządzonej na ich zlecenie przez geodetę. Powyższe obowiązało Sąd orzekający do zlecenia sporządzenia opinii, wraz z mapą, po to, by określić przedmiot żądania wniosku, podlegający rozpoznaniu. W sytuacji, gdy wnioskodawca nie składa mapy przygotowanej na jego zlecenie, obowiązek jej sporządzenia spoczywa na sądzie orzekającym. Dopiero

po określeniu przedmiotu żądania na mapie sąd może przystąpić do roztrząsania wyników postępowania dowodowego i do rozstrzygnięcia sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 października 2012 r., I CSK 51/12). Nietrafny był zatem pogląd apelujących, że sporządzenie mapy przez biegłego było zbędne (niecelowe), podobnie, jak nietrafny był pogląd kwestionujący istnienie podstawy do obciążenia tymi kosztami wnioskodawców. Podstawę taką stanowiły art. 113 ust. 2 uksc w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. Koszty sądowe (wydatki) związane ze sporządzeniem w toku postępowania mapy służącej określeniu przedmiotu żądania, której nie przedstawili wnioskodawcy, niewątpliwie związane są z udziałem w sprawie wnioskodawców. W sytuacji, gdy wniosek zostaje oddalony, jak w rozpoznawanej sprawie, nie ma żadnego uzasadnienia obciążenie tymi kosztami przeciwnika wniosku. Kwestionowanie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 4. postanowienia Sądu I instancji było więc bezpodstawne.

Interesy wnioskodawców i uczestnika postępowania w postępowaniu apelacyjnym były sprzeczne, co uzasadniało rozstrzygnięcie o kosztach tego postępowania adekwatnie do jego wyniku – zasądzenie zwrotu kosztów od przeciwnika na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., jednak z uwagi na oddalenie obu apelacji Sąd odwoławczy orzekł na ww. podstawie o kosztach postępowania w sposób wskazany w punkcie II. postanowienia, uwzględniając, że apelujący ponieśli takie same koszty postępowania apelacyjnego, a wobec tego należało postanowić, że obciążają one apelujących w poniesionym przez nich zakresie, co stanowi odpowiednik orzeczenia znoszącego wzajemnie koszty postępowania w procesie.

Małgorzata Wiśniewska