

Sygn. akt II Ca 781/22

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 marca 2023 r.

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

w składzie:

Przewodnicząca: sędzia Maria Antecka

Protokolant: p.o. stażysty Weronika Czyżniejewska

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2023 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku M. S., PESEL (...)

przy udziale Miasta P.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 3 marca 2022 r.

sygn. akt I Ns 1052/19

***postanawia:***

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

w punkcie 1. stwierdzić, że wnioskodawca M. S. nabył przez zasiedzenie z dniem 20 kwietnia 2014 r. działkę o powierzchni 0,0048 ha, zapisaną w księdze wieczystej (...), oznaczoną numerem 53/1 na mapie, wersja II, sporządzonej w dniu 19 lipca 2021 r. przez biegłego sądowego J. W., która to mapa zawiera się na karcie 201 akt i stanowi integralną część niniejszego postanowienia,

w punkcie 2. obciążyć wnioskodawcę i uczestnika postępowania kosztami postępowania w częściach równych, w tym nieuiszczonymi kosztami sądowymi, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu,

zasądzić od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy 2900 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Maria Antecka

## UZASADNIENIE

***postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu z 28 marca 2023 r.***

Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie z wniosku M. S., przy udziale Miasta P., o zasiedzenie części nieruchomości położonej w P. obręb K., zapisanej w Kw nr (...), o powierzchni 71m<sup>(2)</sup>, postanowieniem z 3 marca 2022 r. ( I Ns 1052/19):

- w punkcie 1. oddalił wniosek ,

- w punkcie 2. kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę w całości, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca domagał się stwierdzenia na jego rzecz zasiedzenia nieruchomości części nieruchomości położonej w P., obręb K. o nr ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni 71 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wnioskodawca stał na stanowisku, że przedmiotowa nieruchomość była we władaniu jego poprzednika prawnego G. C.. Wnioskodawca wskazywał przy tym, że jest właścicielem w udziale wynoszącym 1/2, a własność w/w udziale nabył w drodze umowy sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2011 roku od G. C., który z kolei nabył jej własność na podstawie umowy darowizny z dnia 19 kwietnia 1984 roku. M. S. zaznaczał, że nieruchomość będąca przedmiotem złożonego przez niego wniosku stanowi własność Miasta P. i graniczy z opisaną wyżej nieruchomością, a on jest faktycznym i samoistnym jej posiadaczem od dnia 29 kwietnia 2011 roku do chwili obecnej. Jednocześnie akcentował, że jego poprzednicy prawni również korzystali z całego zajmowanego przez niego obszaru, tj. działki nr (...) oraz części działki nr (...)

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że dla rozstrzygnięcia kwestii zasiedzenia przez wnioskodawcę przedmiotowej nieruchomości fundamentalne znaczenie miała kwestia upływu okresu niezbędnego do zasiedzenia. M. S. twierdził, że nieruchomość objęta wnioskiem znajdowała się już w posiadaniu G. C., od którego odkupił ją następnie i nie dokonywał zmiany jej granic. W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawca pozostawał jednak w błędzie w zakresie czynionych wywodów w tym zakresie, co wynika nie tylko z zeznań B. G. i E. P. (1), lecz przede wszystkim G. C.. Po pierwsze B. G. zeznał, że w trakcie gdy pracował zawodowo jako leśnik i sporna nieruchomość znajdowała się jego rewirze nie było dodatkowego terenu wkraczającego w obręb lasu, albowiem grunt ten pozostawał nieużytkiem. Jednocześnie świadek stwierdził, że na spornym terenie podmurowanie mogło być, lecz na pewno nie było ogrodzenia. Natomiast E. P. (1) sporządzając w 2009 roku szkic granic przedmiotowej nieruchomości wskazał, że razem z leśniczym obszedł wówczas wszystkie znaki graniczne i jeżeli zaobserwowałby podczas wykonywania tych prac odstępstwa od linii granicznych wówczas znalazłoby to odzwierciedlenie na szkicu. Zeznania B. G. i E. P. (1), w ocenie Sądu Rejonowego, pozwalają na jednoznaczne stwierdzenie, że sporna nieruchomość przynajmniej w 2009 roku nie była ogrodzona, a więc nie doszło do zmanifestowania przez jej posiadania władztwa nad nią. Jednocześnie, w ocenie Sądu Rejonowego, G. C. zeznał, że oplotowanie spornej nieruchomości jest nowe i powstało już po dokonaniu sprzedaży gruntu M. S. oraz, że z „tyłu płot przebiegał prosto, a potem wytworzył się ten klin”, z czego Sąd Rejonowy wysnuł wniosek, że w momencie sprzedaży wskazanego gruntu to kamienie graniczne wyznaczały kształt nieruchomości i umiejscowione były w linii prostej. Natomiast klin, którego zasiedzenia domaga się w niniejszej sprawie M. S. wykształcił się dopiero później, a ogrodzony został przez samego wnioskodawcę, gdyż nie uczynił tego poprzedni właściciel, a zmian w granicach nieruchomości nie odnotowali również B. G. i E. P. (1).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy kwestie rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia spornej nieruchomości rozważał od momentu dokonania zakupu przez wnioskodawcę nieruchomości od G. C., tj. od dnia 29 kwietnia 2011 roku, albowiem dopiero wówczas mógł on najwcześniej dokonać wybudowania ogrodzenia. W konsekwencji, wobec braku upływu terminu wymaganego do zasiedzenia, Sąd Rejonowy oddalił wniosek.

Wnioskodawca zaskarżył powyższe postanowienie w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu apelujący zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia tj. art. 235<sup>2</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 292 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie przez Sąd pierwszej instancji wniosku dowodowego o przeprowadzenie oględzin nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia, położonej w P. przy ul. (...) celem okazania pozostałości fundamentów starego opłotowania świadczącego o samoistnym posiadaniu nieruchomości przez poprzedników prawnych wnioskodawcy i samego wnioskodawcy, w sytuacji gdy przeprowadzenie tego dowodu pozostawało konieczne w kontekście ustalenia faktu samoistnego posiadania oraz powierzchni nieruchomości objętej wnioskiem przez poprzedników prawnych wnioskodawcy, co skutkowało błędnym ustaleniem istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów w postaci: nieuwzględnienia faktu samoistnego posiadania nieruchomości oraz okresu tego posiadania przez poprzedników prawnych wnioskodawcy,

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia tj. art. 233 § 1 k.p.c.. art. 227 k.p.c.. 292 oraz 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez uznanie za niewykazanie zasadności wniosku i okoliczności podnoszonych przez wnioskodawcę oraz przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów, wyrażające się w dowolnej, a nie swobodnej i wybiórczej ocenie dowodów i zastąpienie dowodu oględzin nieruchomości dokumentami i zeznaniami świadków, co skutkowało ustaleniem przez Sąd niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy, że poprzednicy prawni wnioskodawcy nie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości objętej wnioskiem w okresie od 19 kwietnia 1984 roku do 29 kwietnia 2011 roku -

czego skutkiem jest błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy sprowadzające się do przyjęcia, że wnioskodawca nie nabył w sposób opisany we wniosku własności nieruchomości przez zasiedzenie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący wniósł o:

- zmianę zaskarżanego orzeczenie i orzeczenie zgodnie z żądaniem wniosku

ewentualnie

- uchylenie postanowienia Sądu I Instancji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, pozostawiając Sądowi I Instancji orzeczenie w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego.

Nadto apelujący wniósł o:

- na podstawie art. 380 k.p.c. rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowień Sądu w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego: o przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia, położonej w P. przy ul. (...) celem okazania pozostałości fundamentów starego opłotowania świadczącego o samoistnym posiadaniu nieruchomości przez poprzedników prawnych wnioskodawcy i samego wnioskodawcy, które to postanowienie nie podlegało zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

Uczestnik postępowania w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji i utrzymanie w mocy zaskarżonego postanowienia Sądu Rejonowego oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego, w postępowaniu przed Sądem II Instancji.

Na rozprawie apelacyjnej wnioskodawca zmienił stanowisko o tyle, że wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie zasiedzenia na swoją rzecz części działki opisanej we wniosku, z tym, że odniósł się do opinii biegłego geodety J. W. i map zasiedzenia sporządzonych przez biegłego, wskazując, że wniosek o zasiedzenie dotyczy działki

o numerze (...)i powierzchni 48 m<sup>2</sup> oraz wniósł o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, zaznaczając, że gdyby sąd zmieniał zaskarżone postanowienie to wniosek ten dotyczy też postępowania pięwszoinstancyjnego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się uzasadniona.

Zarzuty apelacji sprowadzały się do tego, że dokonując ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy nie uwzględnił, że granice działki będącej przedmiotem zasiedzenia wyznacza opłotowanie oraz stara podmurówka wraz z metalowymi słupkami widoczna na dokumentacji fotograficznej znajdującej się w aktach postępowania. Wskazując nadto na zeznania świadków, w szczególności G. C., wskazał, że z zeznań tego świadka wynika, że posiadał on w sposób samoistny część działki nr (...) będącej przedmiotem niniejszego postępowania i że sprzedał ją wnioskodawcy wraz z nieruchomością stanowiącą działkę nr (...), zapisaną w księdze wieczystej nr (...). Wskazał też, że Sąd Rejonowy błędnie ocenili zeznania świadków B. G.

i E. P. (2). Nadto apelujący zwrócił uwagę na opinię biegłego geodety J. W., w której zostały opisane takie elementy, jak podmurówka i dawne ogrodzenie oraz nowa siatka ogrodzeniowa przypięta do drzewa. Z tych też względów apelujący, na podstawie art. 380 k.p.c. (znajdującym zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym w związku z art.13§2 k.p.c.) rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowień Sądu w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego: o przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia, położonej w P. przy ul. (...) celem okazania pozostałości fundamentów starego opłotowania, świadczącego o samoistnym posiadaniu nieruchomości przez poprzedników prawnych wnioskodawcy i samego wnioskodawcy, które to postanowienie nie podlegało zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

Sąd Okręgowy z urzędu postanowił o uzupełnieniu postępowania dowodowego i na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 marca 2023 r. przesłuchał uzupełniająco świadka G. C. oraz wnioskodawcę. Sąd Okręgowy przeprowadził nadto dowód z dokumentów złożonych przez wnioskodawcę w postępowaniu apelacyjnym w postaci pięciu zdjęć złożonych na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 marca 2023 r. (koperta k.301 a) oraz map z 2003 r.- wydruków ze strony (...) – k.290-291.

Dowody te, a także opinia biegłego J. W. sporządzona w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji, a w szczególności opis nieruchomości, zdjęcia w niej zawarte oraz mapy do zasiedzenia (sporządzone w dwóch wersjach) oraz odpisy ksiąg wieczystych złożone do akt w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji wskazały na zasadność zarzutów apelacji i stanowiły podstawę poczynienia poniższych ustaleń faktycznych, w miejsce zakwestionowanych w apelacji ustaleń faktycznych i uzupełnienia w ten sposób niezakwestionowanych w apelacji ustaleń faktycznych (niezakwestionowane ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy przyjmuje za własne):

Nieruchomość, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) została nabyta przez rodziców świadka G. C. jeszcze w latach 60-tych XX wieku i została przez niech opłotowana. Od strony graniczącej z działką nr (...) (Kw nr (...)), której część objęta jest niniejszym postępowaniem, stanowi skarpe, o dużym kącie spadku (około 30 stopni, skarpa ma wysokość kilkunastu metrów i opada w dół na długości też kilkunastu metrów – vide: uzupełniające zeznania wnioskodawcy). Świadek stał się właścicielem w wyniku darowizny przez rodziców

w dniu 19 kwietnia 1984 r. i wówczas linia granicy działek (...) była nieregularna, z uwagi na „kłopotliwe topole”, które miały nawet po metr w obwodzie, a ostatecznie zostały wycięte w latach 90-tych. Nieruchomość, momencie nabycia przez G. C., ogrodzona płotem z siatki bez podmurówki (określany dla jasności przekazu w zeznaniach świadka jako „płot ojcowski”), który od strony skarpy „się kładł”. Świadek rozpoczął budowę domu i wykonał też nowe ogrodzenie, składające się z podmurówki (ale od strony skarpy nie na całej długości płotu), siatki i słupków metalowych. Stawiając nowe ogrodzenie G. C. dokonał zmian co do przebiegu płotu ojcowskiego, nie sprawdzał przy tym map, zwracając tylko uwagę na słupki graniczne, aczkolwiek miał świadomość, że od strony skarpy ogroził fragment gruntu (nazwany przez świadka „tarasikiem”), który nie stanowił jego własności. Składając zeznania świadek odwołał się do mapy zasiedzenia sporządzonej przez biegłego geodetę J. W. –z karty 201 (czyli wersja II mapy do zasiedzenia nieruchomości), wprost określając, że ta mapa przedstawia przebieg płotu, który on zbudował (na podmurówce). W chwili sprzedaży nieruchomości przez świadka (29 kwietnia 2011r.) płot istniał. Świadek traktował cały ogrodzony przez siebie teren jako swoją nieruchomość (uzupełniające zeznania świadka) i jak sprzedawał sporną nieruchomość to był przekonany, że sporny fragment stanowi jego własności (uzupełniające zeznania wnioskodawcy). Wnioskodawca założył nową

siatkę, nie dokonywał jednak zmiany przebiegu płotu postawionego przez świadka z jednym wyjątkiem – od strony skarpy przesunął nieznacznie płot, wykorzystując stary słupek metalowy z płotu ojcowskiego ( stąd pierwsza wersja zasiedzenia – mapa do zasiedzenia sporządzona przez biegłego J. W. – k.200, powierzchnia działki (...) $m^{(2)}$ ),

Uzupełniając świadka oraz wnioskodawcy złożone na rozprawie apelacyjnej są wiarygodne, spójne i pozostają w zgodności z dokumentami w postaci zdjęć oraz z opinią biegłego. Zeznania świadka złożone przed Sądem Rejonowym (protokół elektroniczny rozprawy z 2 marca 2021 od 41;20 do 46:04) nie pozostają w sprzeczności z zeznaniami złożonymi przed Sądem Okręgowym. Natomiast zapis w protokole papierowym k.178-179 nie jest tożsamy z treścią zeznań złożonych przez świadka na rozprawie. Świadek nie powiedział- „ja nie zmieniałem ogrodzenia” –k.178 - 3. wers od dołu, natomiast udzielił odpowiedzi przeczącej na pytanie Przewodniczącego – „czy zmieniał Pan układ ogrodzenia”. Przewodniczący nie wrócił do tego pytania i nie wyjaśniał, czy świadek dobrze je zrozumiał, mimo że później świadek zeznał, że od ul. (...) płot był przedstawiany. Świadek nie wspomniał o podmurówce. Zaznawał jedynie że słupki płotu, który postawił ojciec były wmurowane w ziemię. („zalané”). Z dalszego przebiegu przesłuchania i pytań zadawanych przez Przewodniczącego (przy okazywaniu zdjęć) można wnioskować, że zabetonowanie słupków przez ojca świadka zostało przez sąd uznane za wykonanie podmurówki. Wszystkie te okoliczności, jak również niedostatecznie szczegółowe przesłuchanie świadka, doprowadziły Sąd Rejonowy do błędnych wniosków.

Oceniając zeznania świadków B. G. i E. P. (2) należy mieć na uwadze, o czym wspomniał wnioskodawca, że zważywszy topograficzne ukształtowanie terenu, w tym wysokość oraz stromość skarpy, na której posadowiony jest płot , mogło się zdarzyć, że przy obserwacji spod skarpy siatka metalowa starego typu nie została zauważona. Nowa siatka metalowa, którą założył wnioskodawca, co wynika ze zdjęć, jest np. zawartych w opinii biegłego k.197 i 198 jest już solidną konstrukcją, łatwą do zauważania także przy obserwacji spod skarpy.

W świetle powyższych ustaleń nie zachodziła w postępowaniu apelacyjnym potrzeba przeprowadzenia dowodu z oględzin nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia.

Jeżeli chodzi o dokonane przez Sąd Rejonowy rozważania prawne w kwestii zasiedzenia to wywód prawny co do obowiązujących przepisów zasługuje na aprobatę i nie ma w związku z tym potrzeby ich powtarzania przez Sąd Okręgowy. Można jedynie uzupełnić je o odwołanie się do treści art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny.

Ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny prowadzi do wniosku, że w dniu 19 kwietnia 2014 r, minął termin 30 lat posiadania w złej wierze przez wnioskodawcę, po doliczeniu czasu posiadania jego poprzednika prawnego (art.176§1 k.c.), działki o powierzchni 0,0048 ha, zapisanej w księdze wieczystej (...), oznaczonej numerem 53/1 na mapie, wersja II, sporządzonej w dniu 19 lipca 2021 r. przez biegłego geodetę J. W., która to mapa zawiera się na k.201 akt. W związku z tym doszło do zasiedzenia tej nieruchomości przez wnioskodawcę w dniu 20 kwietnia 2014 r.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i orzekł na podstawie art.386§1 k.p.c. w zw. a art.13§2 k.p.c., jak w punkcie I.1.

Orzeczenie o kosztach postępowania, zawarte w punkcie I.2 zostało oparte na podstawie art. 520§2 k.p.c. Interesy uczestników postępowania w przedmiotowej sprawie o zasiedzenie były sprzeczne - Miasto P. domagało się oddalenia wniosku i ostatecznie przegrało to postępowanie. Niemniej Sąd Okręgowy uznał, że zasadne będzie stosunkowe rozdzielenie kosztów w częściach równych na wnioskodawcę i uczestnika, uwzględniając fakt, że w sprawie o zasiedzenie kiedy dochodzi do zasiedzenia części wyodrębnionej geodezyjnie działki, konieczne jest sporządzenie mapy zasiedzenia przez biegłego geodetę ( co generuje koszty tego postępowania) i to niezależnie od stanowiska jakie zajmują uczestnicy postępowania co do wniosku.

Natomiast w postępowaniu apelacyjnym podstawę rozliczenia kosztów stanowił przepis art.520§3 k.p.c. z uwagi na wskazaną wyżej sprzeczność interesów i fakt, że uczestnik postępowania przegrał to postępowanie. Na koszt poniesionych przez wnioskodawcę kosztów składa się opłata od apelacji w kwocie 2000 zł i wynagrodzenie

pełnomocnika ustalone od wartości przedmiotu zaskarżenia (30.000 zł), ustalone na podstawie §5 ust.1 w zw. z § 2 ust 5 i 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Maria Antecka