

Sygn. akt I Ca 336/15

POSTANOWIENIE

Dnia 25 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący- Sędzia SO Grzegorz Zabielski - spr

Sędzia SO Małgorzata Mikos - Bednarz

Sędzia SR (del. do SO) Anna Domian

Protokolant: st. sekr. sąd. Janina Suchecka

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2015 r. w Ostrołęce

na rozprawie

sprawy z wniosku **J. P.**

z udziałem **E. G. , W. P. (1) , I. Z. (1)**

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki postępowania W. P. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Pułtusku z dnia 14 września 2012 r., sygn. akt I Ns 59/11

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie tylko w ten sposób, że stwierdzić, iż zasiedzenie udziału w nieruchomości opisanego w tym postanowieniu nastąpiło z dniem 11 maja 2015 roku;
2. oddalić apelację w pozostałej części;
3. zasądzić od uczestniczki postępowania W. P. (1) na rzecz wnioskodawcy J. P. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSR (del. do SO) Anna Domian SSO Grzegorz Zabielski SSO Małgorzata Mikos – Bednarz

Sygn. akt I Ca 336/15

UZASADNIENIE

W dniu 27.01.2011 r. J. P. wystąpił do Sądu Rejonowego w Pułtusku z wnioskiem o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 13.04.2010 r. własność udziału W. P. (1), wynoszącego 1/4 część działki o pow. 8,84 ha oznaczonej w ewidencji gruntów nr 103/1, położonej we wsi K..

W uzasadnieniu swojego żądania podniósł, że działka ta w 3/4 części stanowiła własność jego mamy W. P. (2), a w 1/4 części - siostry jego mamy - I. Z. (1). W 1985 r. mama przekazała mu swój udział, zaś w dniu 16.06.2010 r. I. Z. (1) przekazała swój udział W. P. (1). Wnioskodawca wskazał, że całą działkę od lat 50-tych posiadali jego rodzice M. i W.

P. (2), natomiast on sam samodzielnie prowadził gospodarstwo od lat 70-tych. Na działce nr (...) to on stawiał stodołę, oborę i garaże oraz remontował dom, a I. Z. (1) od dziesięcioleci mieszka koło S..

Wnioskodawca - jako uczestniczkę postępowania - wskazał W. P. (1), natomiast postanowieniem z dnia 25.08.2011 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania W. P. (2) i I. Z. (1).

W piśmie procesowym z dnia 2.11.2011 r. uczestniczka postępowania W. P. (2) oświadczyła, że potwierdza – jako zgodne z prawdą - wszystkie fakty podane przez wnioskodawcę. Wskazała, że tylko on przez całe dziesięciolecia spokojnie przez nikogo nie niepokoiony użytkował całe gospodarstwo i był uważany za jego właściciela.

Uczestniczki postępowania I. Z. (1) i W. P. (1) wniosły o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 14.09.2012r. Sąd Rejonowy w Pułtusku uwzględnił wniosek J. P. i stwierdził, że nabył on przez zasiedzenie z dniem 13.04.2010 r. prawo do udziału wynoszącego 1/4 część we własności nieruchomości położonej w K. gm. Gzy oznaczonej nr ewid. 103/1 o pow. 8,84 ha.

Podstawą tegoż rozstrzygnięcia były poniższe najważniejsze ustalenia faktyczne i wyrażone oceny prawne

Nieruchomość o numerze ewidencyjnym (...) położona we wsi K. gmina G. o powierzchni 8,84 ha była własnością A. B. i P. B., dziadków wnioskodawcy J. P., którzy nabyli jej własność z mocy prawa, co zostało potwierdzone aktem własności ziemi z dnia 18.09.1976 r. A. B. zmarła w dniu 30.04.1974 r., a P. B. - w dniu 13.04.1975 r. Z mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Pułtusku z dnia 23.03.1981 r. sygn. akt I Ns 120/81 w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po A. B. i P. B. właścicielami nieruchomości w K. o nr 103/1 stały się córki A. i P. B.: W. P. (2), I. Z. (1), K. C. (1) i H. B. (1) - po 1/4 części. Aktem notarialnym z dnia 23.11.1983 r. K. C. (1) i H. B. (1) swe udziały w omawianej działce darowały siostrze W. P. (2), która w ten sposób stała się właścicielką przedmiotowej nieruchomości w 3/4 częściach. Udział we własności tej działki wraz z pozostałymi nieruchomościami wchodzącymi w skład posiadanego gospodarstwa rolnego, W. P. (2) na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 10.05.1985 r. przekazała swojemu synowi J. P.. Swój udział w wysokości 1/4 części we własności działki o nr (...) I. Z. (1) darowała umową notarialną w dniu 16.06.2010 r. W. P. (1). Do nieformalnego przeniesienia własności tego udziału przez I. Z. (1) na W. P. (1) doszło w 1993 r. Swoją wolę w tym zakresie I. Z. (1) oznajmiła zarówno W. P. (1) (za pośrednictwem jej matki H. B. (1)), jak i J. P.. Od tej pory wnioskodawca kilkakrotnie podejmował z W. P. (1) rozmowy na temat odkupienia od niej jej udziału w nieruchomości w K., ale ona nie była tym zainteresowana i mówiła, żeby na razie wszystko pozostało tak, jak jest. Po śmierci A. i P. B. całe gospodarstwo w K. (w skład którego wchodzi działka nr (...)) było prowadzone przez W. i M. P., a pomagał im w tym syn J. P.. Po śmierci M. P. w dniu 12.04.1980 r. to J. P. przejął prowadzenie tego gospodarstwa wraz z działką nr (...). Od śmierci ojca J. P. władał tą działką jak właściciel i nikt inny poza nim, nie korzystał z przedmiotowej nieruchomości. To wnioskodawca decydował o losie tej nieruchomości i o tym, jak ma być wykorzystywana. J. P. z nikim nie konsultował jakichkolwiek decyzji dotyczących przedmiotowej nieruchomości, z nikim też nie dzielił się dochodami z tej nieruchomości. Zatrzymywał je dla siebie. On też płacił podatki od tej nieruchomości. Wnioskodawca w 1984 r. uzyskał pozwolenie na rozbudowę budynku inwentarskiego na omawianej nieruchomości. Wyremontował także znajdujący się na niej budynek mieszkalny i pobudował nową stodołę i garaże. Wnioskodawca sam sfinansował te inwestycje i nie pytał nikogo o zgodę na ich realizację.

Taki stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie nie kwestionowanych przez uczestników postępowania dokumentów wymienionych w uzasadnieniu a także na podstawie zeznań świadków: Z. N. (k. 45), A. G. (k. 45-46), K. K. (k. 46), E. P. (k. 59), A. P. (1) (k. 60), W. S. (k. 61), A. P. (2) (k. 62), T. B. (k. 69-71), E. G. (k. 72-73), G. P. (k. 73-74) oraz na podstawie zeznań: wnioskodawcy J. P. (k. 77) - częściowo i uczestniczek postępowania I. Z. (1) (k. 77-78) i W. P. (1) (k. 78-79).

Ustalony stan faktyczny w przeważającej części nie był sporny. Między stronami nie było bowiem w zasadzie sporu odnośnie tego, jak zmieniali się właściciele przedmiotowej nieruchomości i tego, kto faktycznie użytkował tę nieruchomość. Nawet sprzeciwiające się żądaniu wniosku uczestniczki postępowania I. Z. (1) i W. P. (1) oraz

dopuszczeni na ich wniosek świadkowie zeznali, że cała przedmiotowa nieruchomości od lat pozostaje w posiadaniu wnioskodawcy i tylko przez niego jest użytkowana. W tym zakresie, tj. co do tego w którym posiadaniu faktycznie pozostaje ta nieruchomości, Sąd dał zatem wiarę zarówno przesłuchanym na te okoliczności świadkom, jak i zeznaniom stron postępowania.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył właściwie jedynie tego, kiedy wnioskodawca dowiedział się o „nieformalnym” przeniesieniu przez I. Z. (1) udziału we własności tej nieruchomości na rzecz W. P. (1) i od kiedy rozmawiał z nią na temat nabycia jej udziału w nieruchomości, gdyż wnioskodawca twierdził, że dowiedział się o nabyciu udziału przez W. P. (1) w 2010 r. (gdy otrzymał nakaz płatniczy, w którym jako nowego współwłaściciela nieruchomości wskazano W. P. (1)), a uczestniczki postępowania I. Z. (1) i W. P. (1) twierdziły, że I. Z. (1) poinformowała wnioskodawcę o przekazaniu swojego udziału w nieruchomości w K. W. P. (1) już w 1993 r. i od tej pory wnioskodawca próbował rozmawiać z W. P. (1) na temat odkupienia jej udziału.

Na okoliczność wiedzy wnioskodawcy o nieformalnym przeniesieniu udziału nieruchomości przez I. Z. (1) na rzecz W. P. (1) i rozmów wnioskodawcy z W. P. (1) - na temat nabycia od niej jej udziału w nieruchomości) zeznawali świadkowie E. P. (k. 59), A. P. (1) (k. 60), W. S. (k. 61), A. P. (2) (k. 62), G. P. (k. 73-74) oraz strony postępowania. Sąd dał wiarę w tym zakresie zeznaniom świadków i uczestniczek postępowania I. Z. (1) i W. P. (1), a nie zeznaniom wnioskodawcy J. P., gdyż wnioskodawca - poza własnymi twierdzeniami, że nie było rozmowy z I. Z. (1) w 1993 r. i przed 2010 r. nie rozmawiał z W. P. (1) na temat odkupienia jej udziału w nieruchomości - nie przedstawił na to żadnych innych dowodów. Tymczasem świadkowie jednakowo zeznali, że już w latach 90-tych J. P. wiedział, że I. Z. (1) przekazała swój udział w nieruchomości w K. W. P. (1) i że w związku z tym już wtedy wnioskodawca próbował rozmawiać z W. P. (1) na temat odkupienia od niej tego udziału. O wiarygodności zeznań świadków dodatkowo świadczy też okoliczność, że spotkanie I. Z. (1) i J. P. w 1993 r. (podczas którego I. Z. (1) poinformowała wnioskodawcę o przekazaniu swojego udziału w tej nieruchomości w W. P. (1)) zostało potwierdzone przez osobę całkowicie obcą dla stron postępowania i nie zainteresowaną jego wynikiem, tj. świadka W. S.. Dlatego ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie, Sąd przyjął, że wiedzę o nieformalnym przekazaniu udziału w nieruchomości w K. W. P. (1) wnioskodawca miał już od 1993 r. oraz że jeszcze przed notarialnym przekazaniem jej przedmiotowego udziału wnioskodawca prowadził z nią rozmowy na temat ewentualnego nabycia go od niej.

Sądu I instancji odwołał się do treści art. 172 § 1 k.c. - w myśl którego, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa jej własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). W świetle tych przepisów, aby określona osoba mogła nabyć własność nieruchomości w drodze zasiedzenia musi spełniać następujące przesłanki:

- być posiadaczem nieruchomości, a posiadanie to musi mieć charakter posiadania samoistnego i to przez cały okres posiadania;
- posiadać nieruchomości nieprzerwanie przez czas określony w ustawie, tj. przez okres dwudziestu lat przy uzyskaniu posiadania w dobrej wierze lub przez okres trzydziestu lat - przy nabyciu posiadania w złej wierze

Powyższe terminy samoistnego posiadania zostały wprowadzone do art. 172 k.c. nowelizacją wynikającą z art. 1 pkt. 32 ustawy z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie w dniu 1.10.1990r. Wcześniej natomiast, według pierwotnego brzmienia art. 172 k.c., terminy niezbędne do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie wynosiły odpowiednio - dziesięć lat (dla posiadania nabytego w dobrej wierze) i dwadzieścia lat (dla posiadania nabytego w złej wierze). Odwołując się do poglądu wyrażonego uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 10.01.1991r. sygn. III CZP 73/90, LEX nr 3636), Sąd Rejonowy stwierdził, że do zasiedzenia nieruchomości, którego termin upłynął przed dniem 1.10.1990 r. nie ma zastosowania termin zasiedzenia przewidziany w art. 172 k.c. w brzmieniu nadanym powołaną ustawą z dnia 28.07.1990r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, ale termin zasiedzenia przewidziany w pierwotnym brzmieniu art. 172 k.c.

Posiadaczem samoistnym rzeczy w rozumieniu wyżej powołanego przepisu oraz art. 336 k.c. jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Oznacza to, że władający musi znajdować się w takiej sytuacji, która pozwala mu na korzystanie z rzeczy tak, jakby była jego własnością, a jednocześnie nie być właścicielem rzeczy. Tylko posiadacz, który nie jest właścicielem może nabyć własność rzeczy w drodze zasiedzenia, dlatego jeżeli określona osoba władająca całą nieruchomością jak właściciel jest współwłaścicielem tej nieruchomości, to wskutek zasiedzenia nabywa jedynie udział we współwłasności w takiej wysokości, w jakiej nie jest właścicielem nieruchomości (por: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9.10.1996r., sygn. II CKN 23/96, LEX nr 26344). Przedmiotem zasiedzenia może być więc udział we współwłasności (por: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20.01.1956r., sygn. III CO 38/55, LEX nr 118589).

To, od kiedy wnioskodawca użytkuje nieruchomość objętą wnioskiem, właściwie nie było sporne, gdyż nawet uczestniczki postępowania I. Z. (1) i W. P. (1), które wniosły o oddalenie wniosku o zasiedzenie, przyznały, że nieruchomość, której dotyczy wniosek, najpierw była użytkowana w całości przez rodziców wnioskodawcy M. i W. P. (2), a po śmierci M. P. w dniu 12.04.1980 r. to wnioskodawca przejął jej użytkowanie. Od śmierci ojca to wnioskodawca J. P. posiadał całą przedmiotową nieruchomość, mimo że początkowo w ogóle nie był jej właścicielem, a od dnia 10.05.1985 r. (po przekazaniu mu gospodarstwa przez matkę W. P. (2)) był jej współwłaścicielem w $\frac{3}{4}$ częściach. Dla oceny zasadności wniosku zasadnicze znaczenie miało jednak to, czy było to posiadanie samoistne, ponieważ tylko takie posiadanie może prowadzić do nabycia własności przez zasiedzenie.

W ocenie Sądu I instancji posiadanie wnioskodawcy J. P. miało charakter samoistny, gdyż od chwili objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie traktował ją tak, jakby był jej właścicielem w całości. To wnioskodawca prowadził na przedmiotowej nieruchomości gospodarstwo rolne i to on decydował, jakie mają być uprawy prowadzone w gospodarstwie i on też wyłącznie korzystał z dochodów, jakie przynosiło to gospodarstwo. Także wnioskodawca przez szereg lat, z wyłączeniem innych osób, opłacał wszelkie należności publicznoprawne od przedmiotowej nieruchomości. Same uczestniczki postępowania W. P. (1) i I. Z. (1) przyznały, że I. Z. (1) nigdy, nawet w części, nie płaciła podatku za przedmiotową nieruchomość, a W. P. (1) opłaciła ten podatek (w części odpowiadającej jej udziałowi w nieruchomości) tylko raz - w 2011 r., już po notarialnym przekazaniu jej udziału w nieruchomości. Tylko wnioskodawca załatwiał też wszelkie sprawy urzędowe dotyczące tej nieruchomości i tylko on ponosił nakłady na nią, remontując stare budynki i budując nowe. Okoliczności te wynikają zarówno z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków: Z. N., A. G., K. K., T. B. i E. G., jak i z zeznań samych stron postępowania, również uczestniczek postępowania I. Z. (1) i W. P. (1), które przyznały, że tylko wnioskodawca zajmował się w całości omawianą nieruchomością i tylko on czerpał z niej korzyści.

Okoliczność, że wnioskodawca miał wiedzę o tym, komu przysługuje udział w wysokości $\frac{1}{4}$ we własności przedmiotowej nieruchomości, nie ma znaczenia dla oceny tego, czy jego posiadanie miało charakter samoistny czy też nie, bo taka wiedza oznacza tylko tyle, że wnioskodawca wiedział, przeciwko komu biegnie termin zasiedzenia - co do udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części we własności tej nieruchomości. Z posiadaniem samoistnym mamy bowiem do czynienia zarówno wówczas, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, jak i wówczas, gdy posiadacz wie o tym, że nie jest właścicielem nieruchomości, lecz chce posiadać i posiada nieruchomość, jakby nim był. Świadomość posiadacza odnosząca się do jego uprawnień co do przedmiotu posiadania może być decydująca przy ocenie dobrej lub złej wiary posiadacza, ale nie jest kryterium odróżniającym posiadanie samoistne od posiadania zależnego. O samoistnym posiadaniu nieruchomości przez określoną osobę świadczą zatem zewnętrzne akty władztwa wskazujące na wolę posiadania nieruchomości jak właściciel, a nie świadomość posiadacza, czy jest właścicielem nieruchomości, czy też nie.

Zdaniem Sądu I instancji o samoistnym posiadaniu wnioskodawcy w zakresie nieprzysługującego mu udziału w nieruchomości świadczy jego zachowanie bowiem postępował wobec niej tak, jakby był właścicielem całej nieruchomości. Wnioskodawca nie uzgadniał ani z I. Z. (1), ani z W. P. (1) tego, jak nieruchomość ma być wykorzystywana i jakich inwestycji na niej dokonywać oraz w ogóle - co podkreślały I. Z. (1) i W. P. (1) - nie dzielił się z nimi dochodami z tej nieruchomości. W istocie wnioskodawca postępował więc z nią tak, jakby był jej wyłącznym właścicielem, co nakazuje traktować go jako posiadacza samoistnego nieprzysługującego mu udziału we

własności tej nieruchomości. Od czasu objęcia przez wnioskodawcę całej nieruchomości w posiadanie samoistne nie doszło także do jego przerwania, gdyż jej współwłaścicielki, najpierw I. Z. (1), a później W. P. (1), nie podejmowały wobec wnioskodawcy żadnych działań prawnych mających na celu dopuszczenie ich do jej współposiadania. Nie było bowiem żadnych postępowań sądowych, które zmierzałyby do dopuszczenia ich do posiadania nieruchomości wspólnie z wnioskodawcą czy też do jej podziału do korzystania, a uczestniczka W. P. (1) twierdziła wręcz, że mówiła wnioskodawcy, że niech zostanie tak jak jest, dopóki jej najmłodszy syn nie ukończy szkoły rolniczej. Akceptowała więc istniejący stan rzeczy, tj. długoletnie użytkowanie całej nieruchomości wyłącznie przez wnioskodawcę i całkowicie samodzielne podejmowanie przez niego decyzji odnośnie tej nieruchomości. Jej poprzednia współwłaścicielka I. Z. (1) także w żaden sposób nie ingerowała w sposób korzystania z niej przez wnioskodawcę.

W świetle tych okoliczności niewątpliwym jest, że od śmierci ojca J. P. wszedł w posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem i posiada ją nieprzerwanie do dnia dzisiejszego, co w zakresie nieprzysługującego mu udziału w wysokości 1/4 części oznacza, że należy traktować go jako posiadacza samoistnego tego udziału od dnia 12.04.1980 r.

Zdaniem Sądu I instancji wnioskodawcę należy traktować jako posiadacza udziału we własności w wysokości 1/4 części w złej wierze, gdyż wiedział on, że nie jest jej właścicielem w tej właśnie części, a dobra wiara posiadacza istnieje wówczas, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie jest w danych okolicznościach usprawiedliwione. Świadomość co do tego, że nie jest się właścicielem rzeczy wyłącza dobrą wiarę posiadacza, a zatem wnioskodawca, jako że miał wiedzę, iż nie jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w 1/4 części, w zakresie posiadania tego udziału we własności był posiadaczem w złej wierze, co oznacza, że dla zasiedzenia musiał upłynąć nieprzerwany okres posiadania niezbędny dla zasiedzenia przy nabyciu posiadania w złej wierze.

Mając na uwadze fakt, że początek biegu terminu zasiedzenia należy liczyć od dnia 12.04.1980 r., to termin dwudziestoletni (wymagany dla zasiedzenia przy nabyciu posiadania w złej wierze według pierwotnego brzmienia art. 172 k.c.) upłynął w dniu 12.04.2000 r., a więc już po wejściu w życie nowelizacji kodeksu cywilnego, która wprowadziła dłuższe terminy niezbędne do zasiedzenia. Dlatego też Sąd zastosował w niniejszej sprawie trzydziestoletni okres posiadania, przewidziany przez art. 172 k.c. w jego obecnym brzmieniu, co oznacza, że wymagany okres zasiedzenia upłynął w dniu 12.04.2010 r. i w związku z tym w dniu 13.04.2010 r. doszło do nabycia przez wnioskodawcę udziału w wysokości 1/4 we własności przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Dlatego też, mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności i powołane przepisy prawa, Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka W. P. (1), zaskarżając je w całości i zarzucając mu:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 k.c. poprzez ustalenie, iż posiadanie wnioskodawcy miało samoistny charakter, w sytuacji gdy było zależne. W przypadku niepodzielenia tego zarzutu apelująca sformułowała zarzut ewentualny naruszenia prawa materialnego – art. 172 § 2 k.c. poprzez ustalenie, że początek biegu zasiedzenia biegł od dnia 12.04.1980 r., podczas gdy jego początek należałoby liczyć od 10.05.1985 r., tj. od notarialnego przekazania wnioskodawcy udziału w gospodarstwie.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca skoncentrowała swoją argumentację na zanegowaniu samoistności posiadania. Podniosła, że nie nastąpiła manifestacja woli władania w zakresie spornego udziału wobec I. Z. (1), poprzedniej współwłaścicielki, a następnie wobec jej następczyni. Nie nastąpiło uwidocznienie zmiany wewnętrznego nastawienia. Rozstrzygającym argumentem miało być zadeklarowanie gotowości spłaty, według zasady, że ktoś kto uważa się za samoistnego posiadacza nie może wystąpić z taką propozycją. Miało to podważać element animus. W ramach zarzutu ewentualnego apelujący podnosił, że nie upłynął 30 letni okres posiadania niezbędny do zasiedzenia przy założeniu złej wiary.

W konkluzji uczestniczka wносиła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

I. Z. (1) przyłączyła się do apelacji W. P. (1).

Postanowieniem wydanym w dniu 7 lutego 2013 r. w sprawie I Ca 23/13 Sąd Okręgowy w Ostrołęce oddalił apelację uczestniczki postępowania.

Z uzasadnienia tegoż rozstrzygnięcia wynika, że Sąd podzielił ustalenia faktyczne i oceny prawne dokonane przez Sąd I instancji, a w konsekwencji przyjął je za własne. Sąd stanowczo zauważył, że przy niekwestionowanym na żadnym etapie postępowania ustaleniu, że spełniony został właścicielski aspekt władania – tzw. corpus, sfera wewnętrznego nastawienia – tzw. animus chroniona była domniemaniem prawnym wynikającym z art. 339 kc. Domniemanie to uwzględnił Sąd I instancji prawidłowo konstruując stan faktyczny. Zostało ono raz jeszcze podniesione w postępowaniu apelacyjnym przez pełnomocnika wnioskodawcy. Spowodowało to odwrócenie ciężaru dowodu. Apelujący zwalczał je podnosząc, że deklaracja zapłaty (oferta kupna udziału) sama przez się wykluczała samoistność. O ile można zgodzić się z poglądem, że tak może się zdarzać, to trudno uznać, iż w tym konkretnym przypadku doszło do faktycznego utwierdzenia współwłaścicielki w przekonaniu, że wnioskodawca honoruje jej prawa. Gotowość przekazania określonej sumy pieniędzy, przy zachowaniu wszystkich atrybutów samoistnego władztwa, była przejawem albo chęci przyspieszenia momentu uzyskania prawa (posiadacz samoistny ma wybór czy utrzymywać stan prowadzący do zasiedzenia, czy też przy pomocy innych rozwiązań prawnych osiągnąć w inny sposób zamierzony skutek ekonomiczny, gospodarczy), bądź ze względów czysto słusznościowych. Stawiając sprawę inaczej, można zapytać, czy I. Z. (1) nie władając nieruchomością w zakresie udziału przez lata, nie interesując się nim, znosząc i akceptując wszystkie przejawy władztwa wnioskodawcy mogła być utwierdzona w zachowaniu swoich praw jedynie przez to, że okazjonalnie i zdawkowo została zapytana, czy za pewnym wynagrodzeniem nie zrezygnowałaby ze swego udziału. Na to pytanie nie może paść odpowiedź twierdząca. Z perspektywy 30 lat całkowitej bezczynności jest to zdecydowanie za mało. Każdy rozsądny i chroniący swoje prawa człowiek taki sposób władztwa wnioskodawcy potraktowałby jako zagrożenie i dążył do jego przerwania. Uczestniczka – I. Z. (1) pozostała aż do niniejszego postępowania bierna.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie naruszył prawa materialnego przyjmując początek biegu zasiedzenia na 12.04.1980 r. i łącząc go ze śmiercią ojca wnioskodawcy. Nie sposób było w ten sposób dokonać zarzucanego naruszenia. Chodzi wszakże o ustalenie faktyczne. Oceniając powyższe nawet na właściwej płaszczyźnie, należało podzielić dokonaną ocenę dowodów, która do tego doprowadziła.

Od powyższego postanowienia uczestniczka postępowania W. P. (1) wniosła skargę kasacyjną, która została przyjęta do rozpoznania z mocy postanowienia Sądu Najwyższego wydanego w dniu 20 grudnia 2013 r.

Postanowieniem wydanym w dniu 2 kwietnia 2014 r. w sprawie IV CSK 412/13 Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Ostrołęce do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu postanowienia SN m.in. zważył, że posiadanie samoistne udziału współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia jego zasiedzenia dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna (...) Sąd Okręgowy osadzając uwzględnienie wniosku na domniemaniu ustanowionym w art. 339 k.c. pominął, że konieczne było wykazanie przez wnioskodawcę posiadania samoistnego udziału skarżącej (poprzedniczki prawnej), a więc konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie jej praw i obowiązków, i to w sposób, co wymaga podkreślenia, pozwalający jej dostrzec zmianę. W

szczególności, że wnioskodawca nie liczył się z uprawnieniami skarżącej (poprzedniczki prawnej) do przedmiotowej nieruchomości.

Podczas ponownego rozpoznania apelacji zarówno skarżąca, jak i pozostali uczestnicy postępowania podtrzymywali swoje stanowiska wyrażone przy pierwszym rozpoznaniu apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki postępowania była zasadna jedynie w zakresie dotyczącym określenia daty nabycia udziału w nieruchomości przez zasiedzenie. W pozostałym zakresie była bezzasadna.

Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własne zasadnicze ustalenia faktyczne Sądu I instancji wraz z oceną prawną wyrażoną na ich gruncie - w kwestii posiadania przez wnioskodawcę udziału we współwłasności nieruchomości, przysługującego I. Z. (1) a następnie W. P. (1), w zakresie wykraczającym poza realizację uprawnienia z art. 206 k.c., jak również w części wskazującej na rozszerzenie tegoż zakresu w warunkach istnienia złej wiary. W tym też zakresie nie zachodzi potrzeba ich powtarzania.

W swoich zarzutach zawartych w apelacji skarżący zasadniczo wyartykułował jedynie zarzut naruszenia prawa materialnego, natomiast zarzuty naruszenia prawa procesowego, prowadzącego do błędów w ustaleniach faktycznych zostały wyrażone jedynie w uzasadnieniu apelacji. W tym miejscu wypada przypomnieć, że kontrola prawidłowości zastosowania czy też wykładni prawa materialnego może być dokonana jedynie na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy.

Zgodnie z ugruntowanymi poglądami wyrażonymi w orzecznictwie, obowiązkiem sądu odwoławczego jest zastosowanie właściwego prawa materialnego, usunięcie ewentualnych błędów popełnionych przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały zarzucone w apelacji (...). (...) apelacji pełnej nakłada na sąd odwoławczy dokonanie własnych ustaleń. Jeżeli te własne ustalenia są zgodne z ustaleniami dokonanymi przez sąd pierwszej instancji, nie istnieje potrzeba ich powtarzania i wystarczające jest powołanie się na nie (wyrok SN z dnia 30 września 2009r. VCSK 95/09, LEX nr 688059).

Sąd drugiej instancji, rozpoznający sprawę na skutek apelacji, nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, mająca moc zasady prawnej, OSNC 2008/6/ 55).

Uwzględniając powyższe zapatrywania, jak i wskazania Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu wydanym w niniejszej sprawie, stwierdzić należy, że materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie, oceniony przez Sąd I instancji zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 233 § 1 k.p.c. uprawniał do ustalenia, że wnioskodawca stał się samoistnym posiadaczem udziału I. Z. w nieruchomości opisanej we wniosku, poprzez wystarczające zmanifestowanie względem właścicielki tegoż udziału swojej woli władania nim w zakresie wykraczającym poza realizację uprawnień wynikających z art. 206 k.c. Czynności opisane przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia, podejmowane przez wnioskodawcę - co najmniej - od 10.05.1985 r. wystarczająco manifestowały tę wolę. Wnioskodawca podejmował je mimo odmowy przeniesienia przez I. Z. na rzecz jego matki udziału we współwłasności. Od tej odmowy, mającej miejsce w 1983 r. wnioskodawca nie pytał jej o zgodę na dokonanie jakichkolwiek prac, zabiegów i naniesień na nieruchomości.

Jedynie odmiennie Sąd II instancji ustalił początek terminu zasiedzenia, który – zdaniem Sądu - rozpoczął swój bieg z dniem 10.05.1985 r., a nie - jak przyjął Sąd I instancji - z dniem śmierci ojca wnioskodawcy (12.04.1980 r.). W tej kwestii Sąd podzielił ewentualne zapatrywanie skarżącej wyrażone zarówno w apelacji, jak i skardze kasacyjnej. Trudno, bowiem stwierdzić, że wnioskodawca objął w samoistne posiadanie udział przysługujący I. Z. w sytuacji, w której nie był formalnie właścicielem choćby udziału w nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego i to jeszcze przed przeniesieniem własności udziałów (po ¼ części) na rzecz jego matki przez jej siostry K. C. (1) i H. B.

(1), co nastąpiło 23.11.1983 r. Przypomnieć należy, że I. Z. (1) była także nakłaniana do przeniesienia swojego udziału w tej nieruchomości na rzecz W. P. (2), lecz nie wyraziła na to zgody.

W świetle powyższego nie sposób przyjąć, że nastawienie (animus) wnioskodawcy do udziału I. Z. było inne, niż w odniesieniu do udziałów K. C. i H. B., nabytych w drodze spadkobrania po tym samym spadkodawcy. Nie można bowiem założyć istnienia woli władania udziałem I. Z. dla siebie, skoro wnioskodawca nie czynił starań o uzyskanie udziałów od pozostałych spadkobierców, tylko zaakceptował przeniesienie ich na rzecz swojej matki. Założyć należy, że gdyby I. Z. zdecydowała się - tak jak jej siostry - na przeniesienie przysługującego jej udziału w nieruchomości spadkowej, również dokonałaby tego na rzecz swojej siostry a nie na rzecz jej syna. Nawet, jeśli wnioskodawca czynił nakłady na omawianej nieruchomości, to do formalnego uzyskania jej własności w dniu 10.05.1985r. z mocy notarialnej umowy przekazania gospodarstwa rolnego, czynił to w imieniu i na rzecz swojej matki. Wraz z przejściem własności gospodarstwa rolnego przejął też posiadanie udziału przysługującego I. Z.. Zwrócić należy uwagę, że jego status w stosunku do I. Z. był już inny niż jego matki, która tak jak I. Z. (1) była spadkobiercą A. i P. małżonków B.. J. P. - w przeciwieństwie do swojej matki - nie władał już tym udziałem tak jak spadkobierca, liczący się z pozostałymi spadkobiercami, lecz czynił to dla siebie i w swoim imieniu. Wraz z objęciem całego gospodarstwa, wnioskodawca dał wyraz rozszerzeniu zakresu swojego posiadania ponad realizację uprawnienia współwłaścicielskiego wynikającego z art. 206 k.c. Co najmniej od nabycia gospodarstwa od swojej matki traktował nieruchomość całościowo, nie licząc się z uprawnieniami drugiego współwłaściciela. Czynił nakłady na nieruchomości nie pytając o zgodę I. Z., choć w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu powinien takową uzyskać. Od objęcia gospodarstwa I. Z. a później także W. P. nie uczestniczyły w żadnym stopniu w zarządzie omawianej nieruchomości. Nie żądały żadnych rozliczeń z dochodów przynoszonych przez nieruchomość, jak też z wydatków i ciężarów związanych z jej użytkowaniem. Taki stan rzeczy trwał przez kilkadziesiąt lat. W tym czasie ani I. Z., ani W. P., choć dostrzegały bądź mogły dostrzec istotne zmiany na nieruchomości czynione przez wnioskodawcę, w żaden sposób nie zareagowały na nie. Wypada zauważyć, że nawet po wszczęciu niniejszego postępowania aż do zamknięcia rozprawy apelacyjnej, W. P. nie zainicjowała żadnej akcji, która mogła być potraktowana, jako czynność przerywająca bieg zasiedzenia. Nie sposób wymagać od wnioskodawcy podjęcia jeszcze bardziej dostrzegalnych czynności, manifestujących jego nastawienie do udziału I. Z. a później W. P. od tych dokonywanych na nieruchomości od 10.05.1985 r.. Żaden przepis ustawy nie wymaga bowiem od posiadającego współwłaściciela wyraźnego zakomunikowania nieposiadającemu współwłaścicielowi, zwłaszcza w formie pisemnego ostrzeżenia, że w przypadku dalszego niewykonywania przez niego uprawnień wynikających z art. 206 k.c. przy jednoczesnym znoszeniu posiadania jego udziału przez innego współwłaściciela nastąpi utrata przez niego tegoż udziału w następstwie jego zasiedzenia.

Taką świadomość bez wyraźnego ostrzeżenia powinny mieć zarówno I. Z., jak i W. P., skoro wnioskodawca w ogóle nie liczył się z ich zdaniem. Sam władał nieruchomością, ponosił dość istotne nakłady i wydatki na nieruchomość, nie rozliczał się z uzyskanych dochodów. Z wypowiedzi I. Z. wynika, że w rozmowie z wnioskodawcą, która miała mieć miejsce w 1993 r. ujawniła ona swoją wolę w przedmiocie przekazania udziału w nieruchomości na rzecz W. P. (k 77), przy czym formalnie uczyniła to dopiero po 17 latach - w 2010 r. Co stało na przeszkodzie aby uczynić to w 1993 r. i pozwolić skarżącej na realizację uprawnień współwłaścicielskich określonych w art. 206 k.c. ?

W tym miejscu należy odnieść się do zarzutu podnoszonego przez skarżącą, wywodzącą brak przesłanki samoistności posiadania z faktu wystąpienia przez wnioskodawcę z ofertą nabycia udziału we współwłasności w 1993 r. i w terminie późniejszym. Przyjmując nawet - w ślad za Sądem I instancji - za wiarygodne zeznania świadków potwierdzających tę okoliczność, nie sposób było ustalić, że posiadanie udziału przez wnioskodawcę nie miało cech samoistności. Zdaniem Sądu sam fakt podjęcia ponownej próby wyjścia ze współwłasności przez odkupienie udziału przysługującego I. Z. czy W. P. nie może sam przez się podważać posiadania wnioskodawcy przymiotu samoistności. Przywołać w tym miejscu należy trafny pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999/11/198 - w myśl którego, samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba, że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą.

Ten pogląd zachowuje – zdaniem Sądu Okręgowego - aktualność w stanie faktycznym ustalonym w niniejszej sprawie. Nawet, jeśli wnioskodawca wystąpił z taką propozycją w 1993 r., to nie można automatycznie uznać z braku innych przesłanek, że w tym momencie zrezygnował ze swego władztwa nad udziałem, gdyż w następnych latach kontynuował swoje posiadanie, które niewątpliwie miało charakter samoistny. Jediną czynnością, która podjęła skarżąca w wykonaniu swoich uprawnień i obowiązków współwłaściciela było uiszczenie raty podatku od nieruchomości za 2010 r.. Jest to zdecydowanie za mało na przestrzeni 40 lat, jakie upłynęły od daty otwarcia spadku po rodzicach I. Z.. Skarżąca nie podjęła żadnych czynności zmierzających do odzyskania uprawnień współwłaściciela przewidzianych przez prawo, nawet w trakcie niniejszego postępowania, choć powinna, by uniknąć zasiedzenia w dacie wynikającej z liczenia początku biegu terminu zasiedzenia od 10.05.1985 r. zgodnie z ewentualnym zarzutem pełnomocnika skarżącej (str. 5 apelacji i str. 7 skargi kasacyjnej). Ta okoliczność została przyznana przez pełnomocnika skarżącej, który stwierdził, że skarżąca nie podejmowała żadnych działań zmierzających do przerwania biegu zasiedzenia (00:10:00 – zapis z rozprawy z 25.11.2015 r.)

Zatem przyjmując, że - co najmniej – od dnia nabycia gospodarstwa rolnego (w dniu 10.05.1985 r.) wnioskodawca wystarczająco manifestował rozszerzenie zakresu realizacji przez niego uprawnień z art. 206 k.p.c., zasiedzenie udziału w nieruchomości nastąpiło w dniu 11.05.2015 r.

Z powyższych względów należało zmienić w nieznacznej części zaskarżone postanowienie, oddalając apelację w pozostałym zakresie i orzekając jak w sentencji na podstawie wskazanych wyżej przepisów oraz art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., zasądzając od skarżącej na rzecz wnioskodawcy, który wygrał – co do zasady – spór w postępowaniu apelacyjnym, zgodnie z jego wnioskami złożonymi zarówno przy pierwszym, jak i ponownym rozpoznaniu apelacji, zwrot kosztów zastępstwa prawnego w wysokości minimalnej ustalonej stosownie do treści § 6 pkt w zw. z § 8 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 461).

Małgorzata Mikos-Bednarz Grzegorz Zabielski Anna Domian