

Sygn. akt III Ca 362/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział III Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Sędzia SO Zofia Klisiewicz (sprawozdawca)

Sędzia SO Tomasz Białka

Protokolant: insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014 r.

na rozprawie

sprawy z wniosku K. G.

przy uczestnictwie W. M., Skarbu Państwa - Starosty Powiatu (...), A. S., J. S., Gminy Miasta Z.

o zasiedzenie nieruchomości

na skutek apelacji uczestników A. S. i J. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 26 marca 2014 r., sygn. akt I Ns 1042/10

### ***p o s t a n a w i a:***

***1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nadać mu treść:***

***„I. wniosek oddalić,***

***II. zasądzić od wnioskodawczyni i uczestników W. M. i Gminy Miasta Z. solidarnie na rzecz uczestników A. S. i J. S. solidarnie kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania.”***

***2. zasądzić od wnioskodawczyni i uczestników W. M. i Gminy Miasta Z. solidarnie na rzecz uczestników A. S. i J. S. solidarnie kwotę 2 300 zł (dwa tysiące trzysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt III Ca 362/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 26.03.2014r. (sygn. akt I Ns 1042/10) Sąd Rejonowy w Zakopanem w sprawie z wniosku K. G. przy uczestnictwie W. M., Gminy Miasta Z., Skarbu Państwa – Starosty Powiatu (...), A. S., J. S. o zasiedzenie nieruchomości, uwidocznili, że zgodnie z projektem podziału sporządzonym dnia 7.07.2012r. przez biegłego sądowego B. H., położona w Z. w obr.(...) dz. ewid. nr (...) o pow. 0,0447 ha, obj. KW nr (...) dzieli się na dz. ewid. nr: (...) o pow. 0,0393 ha i dz. ewid. nr (...) o pow. 0,0054 ha (pkt I), stwierdził, że K. G., W. M. oraz Gmina Miasto Z. nabyli

z dniem 1.01.2008r. przez zasiedzenie w udziałach po 1/3 części prawo własności dz. ewid. nr (...) o pow. 0,0054ha, powstałej w sposób opisany w pkt I (pkt II) oraz stwierdził, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt III).

Sąd ustalił, że przedmiotem postępowania jest pas gruntu stanowiący część nieruchomości położonej w Z., oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. ewid. nr (...), obj. Kw nr (...). Pas ten zabudowany jest fragmentem budynku nr (...) (pozostała część budynku znajduje się na działce nr (...)), w którym w części objętej wnioskiem znajduje się piwnica, klatka schodowa oraz sanitariaty na wszystkich poszczególnych piętrach. Południowa granica przedmiotu wniosku znajduje się na przedłużeniu słupka bramy wjazdowej na sąsiednią posesję nr (...), zaś wschodnią granicę początkowo stanowi metalowy płot okalający od wschodu posesję nr (...) w odległości 1 m od południowo-wschodniej krawędzi okapu. Pas ten poszerza się w kierunku wschodnim i biegnie w odległości 1 m od wschodniej krawędzi okapu budynku nr (...) i dalej w odległości 1 m w kierunku północnym od północno - wschodniej krawędzi okapu, załamuje się na zachód i biegnie do płotu okalającego tę posesję od strony północnej. Płot w tej części w zasadzie pokrywa się z granicą pomiędzy działkami nr (...). Opisana część działki usytuowana poza ogrodzeniem i budynkiem na odcinku przy ścianie budynku porośnięta jest częściowo trawą, częściowo znajdują się na niej kamienie i żwir. Widoczna jest również wydeptana ścieżka biegnąca wzdłuż opisanego ogrodzenia i budynku. Metalowe ogrodzenie znajdujące się przed i za budynkiem nr (...) zostało postawione w maju 2011r. przez uczestnika J. S.. Jesienią 2011r. zostały rozebrane usytuowane na działce (...) garaże i teren ten został uprzątnięty. Do maja 2011r. przy wschodniej ścianie budynku nr (...) znajdowały się beczki, drabiny, elementy rusztowań i gruz.

W latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku cała nieruchomość składająca się z działek nr (...) przedzielona była ze wschodu na zachód linią ogrodzenia nietrwałego, budynkiem gospodarczym i budynkiem głównym co oznaczone zostało na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę B. H. linią w kolorze niebieskim. W latach dziewięćdziesiątych na działce nr (...) znajdowały się dwa budynki gospodarcze i fragment drewnianego płotu. Pomiedzy południowo-wschodnim narożnikiem budynku gospodarczego, a ogrodzeniem od strony wschodniej stało ogrodzenie zaznaczone na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę B. H. punktami 91 do 41, szlak drożny od ulicy (...) był wyłożony betonem. Dom pod nr (...) został wybudowany w takim kształcie jak dotychczas, przed II wojną światową, co potwierdza wyrys z mapy katastralnej powstałej w latach 1929-1935.

W KW nr (...) jako właściciele działki nr (...) ujawnieni są J. S. i A. S., którzy nabyli tę nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży od P. M. dnia 18.10.2010r.

W KW nr (...) jako współwłaściciele działki nr (...) ujawnieni są Skarb Państwa, W. M. i K. G. (każde po 1/3 części). Skarb Państwa nabył udział we współwłasności nieruchomości na podstawie stwierdzenia nabycia spadku po Z. Z., zaś na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 14.07.2011r. w miejsce Skarbu Państwa weszła Gmina Miasto Z.. Z kolei K. G. nabyła należny udział na podstawie umowy darowizny w 2011r., zaś W. M. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 9.12.1999r.

Niegdyś działki nr (...) były własnością F. Ś. (poprzednika prawnego wnioskodawcy), który to na działce nr (...) w 1938 r. wybudował dom pod numerem (...). W budynku tym F. Ś. wraz z żoną prowadzili pensjonat o nazwie (...). W trakcie trwania II wojny światowej dotychczasowym właścicielom nakazano opuszczenie domu, który odtąd pozostawał pod okupacją niemiecką. Po wojnie F. Ś. odzyskał budynek, który od 1947r. użytkowano jako dom wypoczynkowo-zdrowotny (...) dzierżawiony przez Przedsiębiorstwo (...) w G.. Dnia 15.07.1948r. Centralny Zarząd (...) przekazał pensjonat Funduszowi (...), z którym F. Ś. podpisał umowę najmu. Na podstawie Zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 1.09.1951r. ustanowiono Zarząd Państwowy nad pensjonatem (...), który zmienił nazwę na (...). Dnia 13.05.1961r. na podstawie decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej nieruchomość ta przeszła na własność Skarbu Państwa.

F. Ś. zmarł 21.12.1981r., a na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem z dnia 19.07.1989r. (sygn. akt I Ns 397/89) spadek po nim nabyła żona M. Ś. oraz córki M. M. i H. K.. M. Ś. zmarła 22.02.1984r., a spadek po niej nabyła siostra Z. Z., po której śmierci w 1988r. spadek nabył Skarb Państwa (poprzednik prawny Gminy M. Z.).

Decyzją Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.03.1990r. stwierdzono nieważność zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 1.09.1951r. (w sprawie ustalenia przymusowego zarządu państwowego nad budynkiem pensjonatowym (...)) oraz decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej z 13.05.1961r. stwierdzającego przejście na własność Państwa z mocy prawa z dniem 8.03.1958r. przedsiębiorstwa pensjonatowego (...) (potem (...), a następnie (...)).

F. Ś., początkowo z pierwszą a potem z drugą żoną, aż do swojej śmierci w 1981r. mieszkał w przedmiotowym budynku, zmieniając kilkakrotnie zajmowane pomieszczenia. Pomimo tego zawsze korzystał stale z klatki schodowej, toalety i piwnicy umiejscowionych w tej części budynku, która była posadowiona na przedmiocie wniosku. W budynku tym zamieszkiwała także rodzina F. Ś., w tym jego córka M. M. wraz z mężem i dziećmi. W 1962r. rodzina M. wyprowadziła się do domu przy ul. (...). Przy wschodniej części budynku znajdowały się dwie szopy, w których składowano węgiel, zaś przy wschodniej części budynku od strony północnej znajdował się kurnik należący do rodziny M., z którego korzystano także w 1989r. kiedy odbierano dom od (...). Rodzina M. zajmowała się odśnieżaniem i koszeniem trawy na przedmiocie wniosku, aby mieć dostęp do kurnika i szop, w których składowano opał. (...) dysponowało całą powierzchnią pierwszego piętra i fragmentu suteryny – w pensjonacie mieszkali nie tylko goście, ale również pracownicy (...). Rodzina wnioskodawczyni korzystała natomiast z pomieszczeń w suterynie i na poddaszu.

Po śmierci F. Ś. i jego żony w domu nr(...) zamieszkiwała kuzynka ojca wnioskodawczyni A. K. (1), która została stamtąd usunięta siłą przez milicję w 1986r. W latach 1986-1989 dom nr (...) nie był zamieszkały, pomimo tego w piwnicy trzymano rzeczy rodziny wnioskodawczyni oraz przetwory. Na strychu znajdowały się rzeczy po zmarłym dziadku wnioskodawczyni, który trzymał tam książki i ubrania. Rodzina M. w dalszym ciągu hodowała kury na przedmiocie wniosku. W budynku gospodarczym położonym obok przedmiotu wniosku składowano materiały budowlane, a potem węgiel, należące do rodziny M.. Z budynku tego korzystali mieszkańcy domu pod nr (...) i (...). Od strony północnej, również częściowo na przedmiocie wniosku, posadowiona była drewnutnia, którą wybudował F. Ś. lub S. M.. Płot posadowiony pomiędzy pkt 87 a pkt 92 na mapie inż. H. istniał przynajmniej od lat osiemdziesiątych. Przy płocie znajdowały się kosze na śmieci, z których korzystała rodzina M. i K..

K. G. udział w działce nr (...) nabyła na podstawie darowizny od swojej babki M. M. w 2007r. W chwili przejęcia domu, było to mieszkanie na poddaszu, gdzie zamieszkiwała z mężem, córką, oraz bratem W.. Na dwóch pozostałych piętrach znajdowały się pokoje gościnne oraz biuro ojca wnioskodawczyni J. M.. W suterynach znajdowały się prysznice, pomieszczenia gospodarcze, oraz piwnica. Ojciec wnioskodawczyni przeprowadził się tam w 1990r., kiedy jego matka M. M. polecała mu zajęcie się budynkiem. Wnioskodawczyni mieszka tam od 1997r., zaś brat W. M. od 1994r.

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, iż zostały spełnione przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia zgodnie z treścią wniosku. Wnioskodawczyni została uznana przez Sąd za następczynią prawną F. Ś., który do końca swojego życia pomimo odebrania mu własności domu mieszkalnego nr (...), uważał dom ten wraz z obejściem, w tym przedmiotem sporu za swoją własność. Manifestacja poczucia własności w stosunku do przedmiotu sporu objawiała się m.in. w odśnieżaniu terenu, koszeniu trawy i składowaniu opału, a także przeznaczeniu tego miejsca na wybieg dla kur. Sąd stwierdził też, że wprawdzie w latach 1986-1989 po usunięciu z domu A. K. (1) przez milicję dom był niezamieszkały, jednakże okres ten można potraktować jako przemijającą przeszkodę w posiadaniu domu i zarazem przedmiotu sporu. Ponadto w tym okresie poprzednicy prawni wnioskodawczyni nadal korzystali z pomieszczeń piwnicznych w budynku nr (...), traktując je jak swoją własność, podobnie jak teren wokół budynku. Zdaniem Sądu z uwagi na wiedzę wnioskodawczyni i W. M. odnośnie współdziałania Skarbu Państwa we własności działki nr (...), mogli nabyć udziały w przedmiocie wniosku w takim zakresie, w jakim mieli tytuł prawny do działki nr (...).

Powyższe postanowienie zaskarżyli apelacją uczestnicy A. S. i J. S. zarzucając:

1. naruszenie art. 336 k.c. polegające na bezzasadnym uznaniu, że możliwym jest samoistne posiadanie nieruchomości bez elementu manifestowania na zewnątrz względem pracowników Funduszu (...) oraz innych osób trzecich w

jakikolwiek sposób faktycznych przejawów władania nieruchomością, bowiem F. Ś. korzystał z nieruchomości jedynie w takim zakresie, w jakim pozwalali pracownicy (...), ponadto nie mógł rozporządzać jakąkolwiek jej częścią,

2. naruszenie art. 176 k.c. polegające na bezzasadnym przyjęciu, że do czasu posiadania przez wnioskodawczynię (poza okresem posiadania przez jej ojca J. M.) można doliczyć także wcześniejszy okres, kiedy właścicielem był Skarb Państwa, zaś rodzina M. używała tylko pomieszczenie gospodarcze znajdujące się poza budynkiem, a F. Ś. jedynie te pomieszczenia, która zostały mu udostępnione do użytkowania przez (...),

3. naruszenie art. 172 k.c. polegające na:

a) bezzasadnym przyjęciu, że wnioskodawczyni mogła z dniem 1.01.2008r. nabyć udział wynoszący 1/3 we własności przedmiotu sporu, gdy jego posiadanie przez wnioskodawczynię i jej poprzedników prawnych można uznać za samoistne dopiero od 1990r.,

b) bezzasadnym przyjęciu, że uczestnik Gmina M. Z. jako następca prawny Skarbu Państwa nabył z dniem 1.01.2008r. w drodze zasiedzenia udział w przedmiocie sporu wynoszący 1/3, w sytuacji gdy od 1990r. ani Skarb Państwa, ani Gmina M. Z. nie posiadała w żadnym stopniu przedmiotu sporu, zaś świadomość wnioskodawczyni i W. M. o współudziale Skarbu Państwa w prawie własności nie jest wystarczającą przesłanką do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz Gminy M. Z.,

c) bezzasadnym przyjęciu, że uczestnik W. M. mógł z dniem 1.01.2008r. nabyć udział wynoszący 1/3 we własności przedmiotu sporu przy doliczeniu do czasu jego posiadania okresu sprzed nabycia przez niego udziału we własności działki nr (...) (w 1999r.), w sytuacji gdy Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń co do przesłanek takiego zaliczenia, a do 1990r. nieruchomością władał Skarb Państwa,

d) błędnym przyjęciu, że istniała ciągłość posiadania pomiędzy Skarbem Państwa, a Gminą M. Z. w oparciu jedynie o decyzję komunalizacyjną bez ustalenia spełnienia przesłanki przeniesienia posiadania na Gminę, tym bardziej że po 1990r. żaden z tych podmiotów nie posiadał przedmiotu sporu,

e) bezzasadnym przyjęciu, że możliwe jest doliczenie do biegu terminu zasiedzenia okresu, kiedy przedmiot sporu posiadał właściciel rzeczy, tj. F. Ś., a następnie P. M., zwłaszcza że Sąd nie czyni ustaleń co do przeniesienia własności działki przez F. Ś. na inne osoby, zwłaszcza na P. M.,

4. naruszenie art. 340 k.c. polegające na:

a) bezzasadnym przyjęciu zastosowania domniemania ciągłości posiadania między F. Ś., jego drugą żoną M. Ś., kuzynką A. K. (1), a następnie M. M. i K. G. w sytuacji, gdy brak jest przeniesienia posiadania między trzema pierwszymi osobami,

b) bezzasadnym przyjęciu, że możliwe jest potraktowanie długiego okresu między 1986-1989r. (zdaniem apelujących powinno być do 1990, bowiem to wtedy nieruchomość została zwrócona rodzinie wnioskodawczyni), kiedy nieruchomość nie była przez nikogo używana, za przemijającą przeszkodę w jej posiadaniu, zwłaszcza że pomiędzy posiadaniem przez A. K. (1) oraz późniejszym przez rodzinę M. nie istniał żaden związek przyczynowo-skutkowy,

5. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na:

a) bezzasadnym przyjęciu, że istnieje ciągłość posiadania między F. Ś. a K. G., w sytuacji gdy po śmierci F. Ś. dom zajmowała jego druga żona, która posiadania nikomu nie przekazywała, a A. K. (1) po niej nie dziedziczyła,

b) bezzasadnym przyjęciu, że K. G. była jedynym następcą prawnym F. Ś., czy też M. M., bowiem ich następcą jest także P. M. (poprzedni właściciel działki nr (...)),

c) bezzasadnym przyjęciu, że w posiadaniu przedmiotu sporu była rodzina M., utożsamiając ten podmiot z poprzednikami prawnymi K. G., w sytuacji gdy rodzina M. to także P. M., który również zamieszkiwał w domu nr (...) i korzystał z piwnicy w budynku, a także z działki nr (...) - od 1969r. jako ze swojej własności,

d) bezzasadnym przyjęciu, że doszło do przeniesienia posiadania przedmiotu postępowania między Skarbem Państwa a Gminą M. Z., przy braku jakichkolwiek dowodów w tym zakresie,

e) bezzasadnym przyjęciu, że Gmina M. Z. była posiadaczem przedmiotu postępowania przy braku dowodów czy nawet twierdzeń na tę okoliczność,

f) bezzasadnym przyjęciu, że F. Ś. był samoistnym posiadaczem przedmiotu postępowania w zakresie prowadzącym do zasiedzenia, podczas gdy po przejęciu budynku F. Ś. zamieszkiwał jedynie za zgodą Skarbu Państwa, a w stosunku do działki (...) do roku 1969 był właścicielem,

g) bezzasadnym przyjęciu, że F. Ś. używał budynek w części posadowionej na działce (...) w sposób wyłączny, podczas gdy w tej części znajduje się klatka schodowa służąca całemu budynkowi oraz inne pomieszczenia służące do wspólnego użytku,

h) bezzasadnym przyjęciu, że przerwa w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości przez rodzinę M. miała charakter przeszkody przemijającej,

i) sprzecznym z treścią dokumentów ustaleniu, że K. G. nabyła udział we współwłasności nieruchomości na działce nr (...) w 2011r., podczas gdy w rzeczywistości fakt ten miał miejsce w 2007r.

j) całkowitym pominięciu osoby H. K. (która była współwłaścicielką działki nr (...) w 1/3 części i dopiero w 1999r. sprzedała swój udział we współwłasności W. M.) i braku poczynienia ustaleń odnośnie korzystania przez H. K. z nieruchomości i przekazania jej W. M.,

6. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia w oparciu o jakie przesłanki Sąd Rejonowy przyjął istnienie trzydziestoletniego czasu posiadania potrzebnego do zasiedzenia po stronie uczestników Gminy M. Z. i W. M., a także niewskazanie przesłanek, dla których Sąd uznał, że wieloletnie przerwy w posiadaniu nieruchomości w szczególności przez rodzinę wnioskodawczyni mają charakter przeszkody przemijającej, przyczyn, dla których uznana została ciągłość posiadania między M. Ś., A. K. (1) a rodziną M. i jak ma się do tego fakt, że Skarb Państwa wykonywał w stosunku do części przedmiotu sporu akty właścicielskie (np. usunięcie przy pomocy milicji A. K. (1)), oraz przyczyn dla których Sąd uznał, że akty P. M. w stosunku do działki nr (...) nie miały charakteru właścicielskiego przeciwdziałającego zasiedzeniu.

Wskazując na powyższe uchybienia apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawczyni K. G. na rzecz apelujących zwrotu kosztów za obie instancje, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zakopanem i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedziach na apelację wnioskodawczyni i Gmina M. Z. wniosły o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, bowiem podniesione w niej zarzuty skutecznie zostały wywiedzione.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek rozpatrzyć z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Rejonowy na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego poczynił wadliwe ustalenia faktyczne co do spełnienia przesłanek warunkujących stwierdzenie zasiedzenia.

Podstawą nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest przepis art. 172 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Decydującym dla takiego zasiedzenia jest zatem istnienie stanu faktycznego, w którym uprawniony samoistnie posiadał daną nieruchomość przez okres wymieniony w art. 172 k.c., to jest władał nią faktycznie jak właściciel (zgodnie z definicją samoistnego posiadania z art. 336 k.c.). Prawo cywilne na poczet instytucji zasiedzenia dopuszcza doliczenie czasu posiadania danej rzeczy przez poprzednika prawnego, z tym że jeżeli poprzednik uzyskał posiadanie w złej wierze, to czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści (art. 176 § 1 k.c.). Zgodnie z art. 176 § 2 k.c. powyższą regułą stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza. Z powyższego wynika, że wnioskodawca, chcąc nabyć dany grunt musi spełnić następujące przesłanki: nie być właścicielem gruntu, ale posiadać go nieprzerwanie przez lat dwadzieścia/trzydzieści (w zależności od dobrej czy złej wiary), czyli władać nim przez ten okres tak, jakby to robił właściciel.

O samoistnym posiadaniu, czyli postępowaniu z rzeczą jak właściciel powinny świadczyć okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażające tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19.12.2000r., V CKN 164/00, LEX nr 52668; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28.02.2002r., III CKN 891/00, LEX nr 54474). W literaturze podkreśla się, że stan posiadania współtworzą fizyczny element (*corpus*) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie, co przy posiadaniu samoistnym będzie oznaczać zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel. Istotnym elementem jest także rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania, bowiem wraz z dalszym zachowaniem posiadacza, manifestowanym na zewnątrz pozwala określić rodzaj posiadania. Należy także zwrócić uwagę, że ciągłość posiadania ma dotyczyć nie w ogóle władztwa faktycznego, lecz władztwa mającego charakter posiadania samoistnego, a więc z wyłączeniem innych osób.

Przede wszystkim do zadań sądu orzekającego należy zbadanie, czy wnioskodawca posiadał przedmiotową rzecz w sposób nieprzerwany jako posiadacz samoistny, a następnie, czy stan taki trwał co najmniej lat 20 przy dobrej i 30 przy złej wierze. W niniejszej sprawie wnioskodawczyni zatem domagając się stwierdzenia zasiedzenia zgodnie z treścią wniosku musiałaby wykazać że zarówno ona, jak i uczestnicy W. M. i Gmina M. Z. posiadali przedmiotową nieruchomość jak właściciele przez co najmniej 30 lat (z uwagi min. na ujawnienie w księdze wieczystej uczestników J. S. i A. S. jako właścicieli działki nr (...) zasadnym jest przyjęcie złej wiary).

W oparciu o powyższe uwagi i wbrew zdaniu Sądu Rejonowego w przypadku Gminy M. Z. stwierdzenie zasiedzenia jest wykluczone, bowiem jednostka ta w żadnym okresie czasu nie posiadała przedmiotowej nieruchomości, nie mówiąc już o posiadaniu jak właściciel ze wszystkimi elementami takiego stanu. W tym wypadku niemożliwym jest zaś doliczenie zgodnie z art. 176 § 1 k.c. czasu posiadania poprzednika prawnego tj. Skarbu Państwa, bowiem posiadanie tego ostatniego podmiotu zostało w 1990r. bezpowrotnie przerwane, tzn. nigdy nie zostało przywrócone, ani też nigdy nie podjęto prób jego przywrócenia. Nabycie przez Skarb Państwa udziału w 1/3 własności działki nr (...), z użytkowaniem której wiązało się w myśl przedmiotowego wniosku samoistne posiadanie przedmiotu sporu, nie stanowi kontynuacji posiadania przedmiotu sporu (traktowanego jako przywrócenie utraconego posiadania), bowiem po pierwsze samo nabycie praw własności do działki nr (...) nie stanowi o wykonywaniu w stosunku do niej, a tym bardziej w stosunku do przedmiotu sporu aktów właścicielskich przez Skarb Państwa, ponadto nawet gdyby uznać, że z nabyciem tym wiązało się także objęcie działki nr (...) i przedmiotu sporu w posiadanie, to nie można byłoby uznać ciągłości posiadania przedmiotu sporu przez Skarb Państwa, bowiem nabycia własności działek przez ten podmiot w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku i w 1991r. oparte zostały na zupełnie odmiennych podstawach (pierwsze na podstawie władczej decyzji administracyjnej wydanej przez organ administracji państwowej, drugie zaś na objętym

reżimem cywilnym nabyciu udziału w drodze dziedziczenia ustawowego). Tym samym niemożliwym jest w niniejszej sprawie stwierdzenie zasiedzenia na rzecz Gminy M. Z., skoro doliczenie czasu posiadania przedmiotu sporu przez Skarb Państwa nie może mieć miejsca.

Jeżeli chodzi o nabycie w drodze zasiedzenia udziałów we własności projektowanej działki nr (...) przez pozostałe podmioty objęte wnioskiem, to również brak jest podstaw do jego stwierdzenia, ale z innych powodów. Z treści art. 176 § 1 k.c. wynika, że w przypadku doliczania przez posiadacza wnioskującego o zasiedzenie czasu posiadania swojego poprzednika konieczne jest dokonanie przeniesienia tego posiadania. Może to nastąpić w każdy sposób określony przepisami dotyczącymi posiadania tj. przez wydanie rzeczy (dokumentów które umożliwiają rozporządzanie rzeczą - art. 348 k.c.), bądź umowę między stronami w różnych wariantach określonych przepisami (art. 349-351 k.c.). Pamiętając zatem że posiadanie jest stanem faktycznym, doliczenie czasu posiadania poprzednika musi odbyć się w ten sposób, że poprzednio posiadający przenosi (wyraża akt woli) posiadanie na obecnego posiadacza (w ten sposób możliwe jest doliczanie następujących kolejno po sobie przeniesień posiadania), musi być zatem widoczny udział poprzedniego posiadacza. Ponadto wykluczone jest doliczenie okresu posiadania poprzednika („poprzednika w czasie”), gdy obecne objęcie rzeczy w posiadanie nastąpiło samowolnie, bez przeniesienia dokonanego przez poprzednika (z jego udziałem). Natomiast w przypadku gdy przeniesienie posiadania odbyło się na podstawie dziedziczenia, przejście posiadania następuje z chwilą otwarcia spadku (E. Gniewek, Komentarz do art. 176 Kodeksu cywilnego, LEX nr 73514). W obu przypadkach musi istnieć związek między posiadaniem przez poprzedniego i obecnego posiadacza, w przypadku przeniesienia własności jest to sukcesja szczególna – przejaw woli przeniesienia posiadania przez poprzednika na następcę, zaś w przypadku dziedziczenia posiadania ciągłość „zaliczalnego” posiadania jest następstwem sukcesji generalnej znamionującej dziedziczenie. Wnioskujący o stwierdzenie zasiedzenia, który nie posiadał rzeczy samoistnie przez wymagany okres musi zatem wykazać, że jego poprzednik prawny posiadał daną rzecz jak właściciel, przekazał mu to posiadanie w drodze aktu woli, bądź przeniesienie posiadania nastąpiło w drodze dziedziczenia, a łącznie czas posiadania rzeczy przez wnioskującego i tego poprzednika prawnego wynosi lat 30 w przypadku złej wiary.

Wnioskodawczyni nabyła udział we własności działki nr (...) na podstawie umowy darowizny w 2007r. od swojej babci M. M. (w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowy omyłkowo podał datę 2011r.). W posiadanie tejże działki po odzyskaniu prawa własności rodzina M. weszła w 1990r., kiedy to J. M. na polecenie matki wprowadził się do budynku nr (...). Wnioskodawczyni może zatem czas ten (wstecz do 1990r.) doliczyć do swojego czasu posiadania, bowiem zostało ono przeniesione na nią przez jej ojca J. M.. Jednakże aby doliczyć pozostały wymagany dla stwierdzenia zasiedzenia czas, wnioskodawczyni powinna wykazać, że jej poprzednicy posiadali samoistnie przedmiot sporu także przed rokiem 1990 oraz że następowało sukcesywne przekazywanie tego posiadania w drodze sukcesji szczególnej (przeniesienie posiadania) bądź uniwersalnej (dziedziczenie).

Wnioskodawczyni czas potrzebny do stwierdzenia zasiedzenia na jej rzecz wywodzi z ciągłości posiadania przez jej poprzedników prawnych tj. zalicza do niego czas posiadania przez pradziadka F. Ś. (do 1981r.), jego drugą żonę M. Ś. (do 1984r.), swoją ciotkę A. K. (1) (do 1986r.), zaś czas między 1986r. a 1990r. traktuje jako przemijającą przeszkodę w posiadaniu, bądź jako kontynuację posiadania przez jej rodzinę, tj. ojca J. i babcię M. M. (przez posiadanie niektórych pomieszczeń w domu na działce (...)). Jednakże czasu posiadania F. Ś. (abstrahując od kwestii czy miało ono charakter posiadania samoistnego) K. G. nie może doliczać, bowiem jego posiadanie zostało przerwane (w 1981r. przez śmierć), a dziedzicząca po nim w 1/3 babcia wnioskodawczyni M. M. nie objęła w samoistne posiadanie działki nr (...) i przedmiotu sporu (mieszkała w domu nr (...) i nie korzystała z domu nr (...) i przedmiotu sporu). Z kolei osoby które po śmierci F. M. posiadały zajmowane przez niego pomieszczenia w domu nr (...) (druga żona F. Ś. M. Ś. oraz A. K. (1)) nie były poprzednikami prawnymi wnioskodawczyni (nie dziedziczyła ona po nich), zatem konieczne dla zachowania ciągłości posiadania byłoby przekazanie tego posiadania między sobą (A. K. (1) nie dziedziczyła także po M. Ś.), a następnie na rzecz wnioskodawczyni. Tymczasem z akt sprawy nie wynika, ażeby do takich przekazania doszło – ani przez M. Ś. A. K. (1), ani przez A. K. (1) komuś z rodziny M., tym bardziej że ostatnia z wymienionych została siłą wyzuta z posiadania domu nr (...) (przy udziale milicji), a posiadania tego jej nie przywrócono. Zaś nawet uznając, że do takiego przekazania by doszło, to objęcie posiadania w 1990r. przez rodzinę K. G. nie odbyło się na zasadzie przywrócenia

posiadania poprzedniczki wnioskodawczyni – A. K. (1) tylko na podstawie aktu administracyjnego stwierdzającego nieważność nieodpłatnego przejęcia przez Skarb Państwa działki nr (...). Nie ma zatem żadnego związku między posiadaniem (nie prawem własności) przez F. Ś., M. Ś., A. K. (1) a wstępnymi wnioskodawczyni – M. i J. M.. Ponadto zdaniem Sądu Okręgowego 3 letni (a nawet 4 letni) okres między wyrzuceniem A. K. (1), a objęciem w posiadanie domu nr (...) przez rodziców i babcię wnioskodawczyni nie może być uznany za przemijającą przeszkodę w posiadaniu z powodu stosunkowo długiego upływu czasu, jak również z powodu wyżej wymienionego braku związku między tymi posiadaniem (A. K. (1) a rodziny M.).

Ponadto nie należy zapominać, że poprzednikiem prawnym uczestników J. S. i A. S. – właścicieli działki nr (...) i zarazem przedmiotu sporu był P. M. tj. wujek wnioskodawczyni, brat jej ojca J., syn M. M. oraz wnuk i zarazem następca prawny F. Ś., którego czas posiadania próbuje doliczyć do swojego czasu posiadania wnioskodawczyni. Aby stwierdzić zasadność zasiedzenia należałoby zatem wykazać, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni tj. J. M., M. M. i F. Ś. wykonywali akty właścicielskie w stosunku do działki nr (...) przeciwko odpowiednio bratu, synowi, wnukowi. Tymczasem jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego korzystanie zarówno z działki nr (...), jak i (...) odbywało się wspólnie, nie przeciwko P. M., a z jego udziałem, ponadto w stosunku do działki nr (...) za jego zezwoleniem. O takim charakterze korzystania z przedmiotu sporu świadczą zeznania, jakie P. M. złożył w dniu 21.05.2013r., w których stwierdza m.in., że „działkę traktowaliśmy jako naszą wspólną tj. na potrzeby naszej rodziny”, „pozwalałem rodzinie na korzystanie z działki nr (...), nie stawiałem im żadnych przeszkód”. Ponadto rodzina była zainteresowana wykupem tej działki od P. M., ale z braku środków finansowych zrezygnowała z tych planów. Pomijając kwestię fizycznego władania przedmiotem sporu dla siebie (animus), którego przecież P. M. do czasu sprzedaży nigdy się nie wyzbył (zatem nie mogli nią władać w taki sposób inni członkowie rodziny np. J. M., czy M. M.), to nie została tu także spełniona przesłanka psychicznego aspektu władania przedmiotem sporu przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni jak dla siebie, skoro władali działką za pozwoleniem prawowitego właściciela. Zaś F. Ś. zapisał działkę wnukowi P. w celu ochrony własności swojej rodziny, a nie po to, by potem uprawiać w stosunku do niej akty właścicielskie prowadzące do zasiedzenia.

Nadto z zeznań P. M. w zasadzie wynika, że bez znaczenia pozostaje kwestia traktowania działki nr (...) przez jego rodzinę w kontekście psychicznego aspektu zasiedzenia, bowiem w stosunku do działki nr (...) (której fragment stanowi przedmiot sporu) rodzina M. akceptowała stan właścicielski P. M. (a nawet pomagała mu w jego sprawowaniu), a wszyscy wiedzieli dokładnie gdzie przebiegają jej granice - także w terenie - pomimo braku widocznych znaków (k. 99 odezwy o pomoc prawną – sygn. akt I Cps 2/13). Zatem poza jej fizycznym posiadaniem zarówno przez właściciela P. M. co najmniej do czasu zamieszkania w Z. tj. do 1984r., a i później jak przyjeżdżał do Z. w odwiedziny nie miał niczym skrzepowanego korzystania z tej działki, to także brak psychicznego aspektu władania nią dla siebie, skoro wszyscy wiedzieli, gdzie jest granica tej działki i akceptowali prawo własności P. M., a nawet wspierali go w jego wykonywaniu. Wprawdzie świadek P. M. zeznał, że nie poczuwał się do własności części domu nr(...), położonego na przedmiotowej działce o czym miał informować kupujących, ale jego uznanie w tym zakresie nie ma przesądającego znaczenia, w sytuacji gdy wnioskodawczyni i uczestnicy zainteresowani zasiedzeniem, nie wykazali przesłanek z art. 172 k.c. Również zeznania świadków A. K. (2) i M. K. nie dają podstaw do ustalenia samoistności posiadania i ciągłości posiadania przez wnioskodawczynię i uczestników objętych wnioskiem. Świadek A. K. (2) zeznała, że opał do budynku do czasu założenia CO był składowany w budynku położonym na działce nr (...) (poza przedmiotem postępowania), zaś jeżeli chodzi o odśnieżanie części spornej to zarówno oni jak i pracownicy (...) czynności te wykonywali. Tak samo korzystali ze śmietników położonych na części przedmiotu sporu. Świadek M. K. podał, że dziadek F. Ś. miał kury w kurniku od wschodniej części budynku, ale przecież do 1969r. F. Ś. był właścicielem dz. ewid. nr (...), a po tej dacie nie zaczął zasiadywać przedmiotu sporu przeciwko swojemu wnukowi, a zmarł w 1981r. Po jego śmierci zakres władania przez jego drugą żonę ograniczył się do korzystania z części mieszkalnej budynku nr (...), a dopiero po odzyskaniu własności dz. ewid. nr (...) babka wnioskodawczyni i jej ojciec objęli przedmiot sporu we władanie wraz z budynkiem nr (...), z tym, że mieli na względzie to, że stanowi on własność P. M..

Wymienione wyżej powody, dla których niemożliwym okazało się stwierdzenie zasiedzenia na rzecz K. G. częściowo przemawiają za sformułowaniem takiego wniosku także w stosunku do uczestnika W. M., bowiem on także jako brat



wnioskodawczyni, bratanek P. M. i syn J. M. nie spełniał przesłanek warunkujących stwierdzenie przedmiotowego zasiedzenia. Wprawdzie Sąd nie czyni żadnych ustaleń mających na celu wykazanie spełnienia przez W. M. przesłanek z art. 172 k.c. (przede wszystkim w zakresie przeniesienia udziału we własności działki nr (...)), niemniej jednak zgromadzony materiał dowodowy pozwala na wyprowadzenie wniosku, iż podobnie jak reszta rodziny akceptował stan właścicielski P. M. w stosunku do działki nr (...) i wspierał go w wykonywaniu tego prawa, jego ojciec nosił się z zamiarem zakupu tej działki od P. M.. Tym samym nawet jeśli posiadał przedmiot sporu, to z pewnością nie w sposób prowadzący do zasiedzenia. W tym miejscu należy podać, że W. M. nabył udział w działce nr (...) w 1999r. od H. K., która nie była posiadaczką tej nieruchomości przed jej sprzedażą, a tym bardziej nie była posiadaczką przedmiotu sporu. Jak podał uczestnik na rozprawie apelacyjnej (k.395/2) H. K. odkąd on pamięta zawsze mieszkała na ulicy (...).

Nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia jest jednym z najbardziej posuniętych aktów ingerencji w cudze prawo własności, dlatego też jego stwierdzenie powinno być poprzedzone wnikliwą analizą materiału dowodowego, zaś spełnienie przesłanek zasiedzenia nie powinno budzić wątpliwości. W niniejszej sprawie sytuacja taka nie zachodzi, bowiem posiadanie przez wnioskodawczynię i uczestników przedmiotowego gruntu jak właściciele przez 30 lat nie zostało wykazane jednoznacznie dowodami i budziło zastrzeżenia, dlatego też ich wniosek jako niezasadny powinien podlegać oddaleniu.

Reasumując, z uwagi na niespełnienie przez żaden z podmiotów objętych wnioskiem przesłanek warunkujących stwierdzenie na ich rzecz zasiedzenia przedmiotu sporu, wniosek podlegał oddaleniu w całości.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Z uwagi na oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, uczestnikom A. S. i J. S. należał się także zwrot kosztów postępowania orzeczony na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. tj. koszt zastępstwa procesowego, obliczony zgodnie z § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c. Złożyła się na nie poniesiona przez apelujących opłata od apelacji oraz koszt zastępstwa procesowego, obliczony na podstawie § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 i § 13 ust. 1 pkt 1 w/w rozporządzenia.

(...)