

POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dariusz Małkiński
Sędziowie	SSO Cezary Olszewski (spr.) SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2013 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) **Spółdzielni (...) w A.**

z udziałem J. B. (1) , A. B. , W. M. , Ł. P. , M. P. (1) , Z. P. (1) , K. S. , U. M. , Z. P. (2)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika J. B. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie

z dnia 28 października 2013r., sygn. akt I Ns 30/12

p o s t a n a w i a:

1. Oddalić apelację;
2. Zasądzić od uczestnika postępowania J. B. (1) na rzecz wnioskodawcy (...) Spółdzielni (...) w A. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem II – giej instancji.

Sygn. akt: I. Ca. 422/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawca (...) Spółdzielnia (...) w A. – ostatecznie precyzując swoje stanowisko w sprawie – wniósł o stwierdzenie, że z dniem 5 kwietnia 1985 r. bądź 13 lutego 1986 r., przyjmując 20-letni okres, nabył własność nieruchomości położonej w A. przy ul. (...) w postaci działki nr (...) o powierzchni 0,0609 ha, dla której Sąd Rejonowy w Augustowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działki nr (...) o powierzchni 0,0486 ha, dla której Sąd Rejonowy w Augustowie nie prowadzi księgi wieczystej ani zbioru dokumentów. Dodatkowo wniósł o zasądzenie solidarnie od uczestników postępowania na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestnicy postępowania K. S., A. B. i J. B. (1) wnieśli o oddalenie powyższego wniosku. Ponadto J. B. (1) domagał się rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Pozostali uczestnicy postępowania R. M., U. M., Ł. P., M. P. (1), Z. P. (2) wnieśli o oddalenie powyższego wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawcy na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Ponadto wnieśli o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...) z dniem 1 stycznia 1985 r. na rzecz H. M. w udziale do 1/2 części oraz M. P. (2), M. P. (1) oraz Z. P. (1) w udziałach po 1/6 części.

Postanowieniem z dnia 28 października 2013 r. w sprawie o sygn. akt: I. Ns. 30/12 Sąd Rejonowy w Augustowie stwierdził, że wnioskodawca (...) Spółdzielnia (...) w A. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2006 r. własność nieruchomości położonej w obrębie (...) Miasto A. przy ulicy (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0609 ha, stanowiącej tereny mieszkaniowe, dla której Sąd Rejonowy w Augustowie prowadzi księgę wieczystą Nr (...) oraz nieruchomości położonej w obrębie (...) Miasto A. przy ulicy (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0486 ha, stanowiącej tereny mieszkaniowe, dla której Sąd Rejonowy w Augustowie nie prowadzi księgi wieczystej ani zbioru dokumentów oraz stwierdził, że zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i prawne:

Dnia 1 kwietnia 1922 roku na podstawie aktu notarialnego zawartego przed notariuszem W. S. własność nieruchomości położonej w A., składającej się z działek nr (...) nabyli I. i S. małżonkowie P. oraz F. D. – po połowie. Następnie F. D. sprzedał nabytą przez siebie „niepodzielną połowę” J. B. (2) na mocy aktu notarialnego zawartego przed notariuszem w G. K. D. dnia 24 maja 1933 roku.

Spadek po I. P. zmarłym dnia 25 października 1944 r. nabyła żona S. P. oraz dzieci H. M., J. K. i M. P. (2) po 1/4 części każdy z nich. Spadek po S. P. zmarłej dnia 14 stycznia 1978 r. nabyła córka H. M. w 1/2 części oraz wnuki M. P. (2), M. P. (1) i Z. P. (1) po 1/6 części każdy z nich. Spadek po M. P. (2) zmarłym dnia 19 lutego 1960 r. w A. nabyli żona R. P. oraz dzieci Z. P. (1), M. P. (1) i M. P. (2) po 1/4 części każdy z nich. Spadek po R. P. zmarłej w dniu 17 marca 2004 r. nabył Z. P. (1), a gospodarstwo rolne nabyli Z. P. (1), M. P. (1) po 4/9 części oraz Ł. P. i U. M. po 1/8 części każdy z nich. Spadek po J. K. zmarłej w 1945 r. nabyli H. M. i M. P. (2) po 1/2 części każdy z nich.

Działki nr (...) stanowią część działek (...) wpisanych do rejestru gruntu w 1967 r. na wniosek J. B. (2), wówczas z działki nr (...) zapisanej na Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Wydział (...) i Handlu w A. (jako osoby władającej gruntem) wydzielono działkę nr (...) o powierzchni 0,1153 ha, którą zapisano na J. B. (2). W wyniku odnowienia operatu ewidencji gruntów na miasto A. w 1981 roku w miejsce J. B. (2) wpisano W. B., a następnie na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie sygn. akt I Ns 354/93 wpisano J. B. (1) i J. B. (2) po 1/2 części, którzy obecnie figurują w ewidencji gruntów jako właściciele działki o nr geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0609 ha. Pozostała część starych działek nr (...) wpisanych w 1967 roku do rejestru gruntów oznaczona jest jako działki nr (...), dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...).

Na podstawie wniosku wieczystoksięgowego z dnia 20 grudnia 2006 r. J. B. (2) i J. B. (1) Sąd Rejonowy w Augustowie postanowieniem z dnia 18 stycznia 2007 r. założył księgę wieczystą Kw nr (...) (obecnie (...)) dla nieruchomości położonej w A., oznaczonej nr geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0609 ha. Jako właściciele wpisano w Dziale II przedmiotowej księgi J. B. (1) i J. B. (2) w równych udziałach (po 1/2 części każdy z nich). Na podstawie wniosku z dnia 21 lutego 2012 r. jako właściciele do 1/2 części w równych udziałach wpisano K. S. jako właścicielkę w udziale do 1/4 części we własności oraz A. B. w udziale do 1/4 części we własności – jako następców prawnych J. B. (2).

Dnia 4 kwietnia 1965 roku Walne Zgromadzenie Przedstawicieli (...) w A. przyjęło uchwałę nr (...) w sprawie kierunku rozwoju na rok 1965, w której założeniach było, m. in. „Pobudować i oddać do użytku w roku 1965 dwa (...) handlowe

(...)-2 przy ulicy (...). Jako pierwszy wybudowano w roku 1965 pawilon handlowy częściowo na działkach objętych wnioskiem o zasiedzenie, zaś częściowo na działce (...) stanowiącej własność wnioskodawcy, pierwsze umowy o pracę z pracownikami sklepu parterowego, o konstrukcji stalowo – drewnianej zawarto w lutym 1966 r. Pawilon ten został wybudowany z prefabrykowanych elementów drewnianych obitych eternitem falistym, kryty papą, na fundamencie stałym, betonowym, o kubaturze 120 m⁽²⁾. Został on oddany do użytku w dniu 31 grudnia 1965 roku. Drugi z pawilonów (oznaczony jako nr(...)w branży AGD) został wybudowany w roku 1975 oddany do użytku dnia 30 grudnia 1975 r. Umowy o pracę w przedmiotowym pawilonie zawierano w roku 1976.

Wnioskodawca: (...) Spółdzielnia (...) z siedzibą w A. jest następcą prawnym zlikwidowanej (...) Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w S. w zakresie przyjętych praw i zobowiązań majątkowych związanych z Oddziałem w A., określonych w uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Przedstawicieli (...) Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w S. z dnia 4 lipca 1983 roku w sprawie podziału (...) Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w S. oraz w bilansie sporządzonym na dzień 31 grudnia 1983 roku.

Pismem z dnia 5 lutego 1996 r. H. M., M. P. (2), M. P. (1) i Z. P. (1) zwrócili się do (...) Spółdzielni (...) w A. o uregulowanie należności za działkę nr (...) stanowiącą ich własność, podnosząc, że podatek od nieruchomości płacą właściciele działki. Pismami z dnia 21 listopada 1995 r., 26 marca 1997r., 14 stycznia 1998 r. J. B. (1) i J. B. (2) zwracali się do Zarządu (...) Spółem w A. o uregulowanie należności za działkę nr (...), określali jednocześnie stawki czynszu płatnego w ratach miesięcznych.

Rada Nadzorcza (...) w A. uchwałą z dnia 12 kwietnia 1996 upoważniła Zarząd (...) w A. do zawarcia umowy notarialnej stwierdzającej nabycie nieruchomości położonej w A. przy ul. (...) składającej się z dwóch działek o nr ewidencyjnym – (...) o powierzchni 487 m⁽²⁾ i nr ewidencyjnym (...) o powierzchni 611 m⁽²⁾. Zgodnie z uchwałą nabycie nieruchomości powinno nastąpić za cenę ustaloną przez Zarząd Miasta A. dla celów poboru opłaty za użytkowanie wieczyste, w oświadczeniu z dnia 16 września 1991 r. Nr G.II- (...) - (...), dotyczącej sąsiedniej działki o nr ewidencyjnym (...) – tj. za kwotę 9 zł 20 gr za 1 m⁽²⁾ i na koszt sprzedawcy. Rada Nadzorcza (...) Spółdzielni (...) w A. uchwałą z dnia 22 czerwca 2005 r. upoważniła Zarząd (...) w A. do zawarcia umowy notarialnej stwierdzającej nabycie nieruchomości położonej w A. przy ul. (...), składającej się z działek o nr ewidencyjnym (...) i (...), za cenę 65 zł za 1 m⁽²⁾, z zastrzeżeniem, że zbywający zrzekają się w akcie notarialnym wszelkich roszczeń wynikających z posiadania i użytkowania przez (...) w A. działek wymienionych w § 1.

Urząd Miejski w A. informacją z dnia 10 kwietnia 2012 r. wskazał, że decyzje ustalające zobowiązania w podatku nieruchomości za lata 2002 – 2012 dotyczące działki nr (...) o powierzchni 0,0486 ha, położonej w A. przy ul. (...), wystawiane były wobec M. H., K. J., P. M. (1), P. M. A., P. M. S., P. Z. (1) – w okresie od 1 stycznia 2002 r. do 31 maja 2003 r., w okresie od 1 czerwca 2003 r. do 30 września 2005 r. wobec M. H., P. M. (2), K. J., P. M. S., P. Z. (1), P. Ł., P. Z. (2), M. U., w okresie od 1 października 2005 r. do 31 grudnia 2011 r. wobec H. M., P. M. S., P. Z. (1), P. Ł., P. Z. (2), M. U., za rok 2012 wobec M. W. R., P. M. S., P. Z. (1), P. Ł., P. Z. (2), M. U.. Natomiast decyzje ustalające zobowiązania w podatku nieruchomości za lata 2002 – 2012 dotyczące działki nr (...) powierzchni 0,0609 ha położonej w A. przy ul. (...), wystawiane były wobec J. B. (1) i J. B. (2) w latach 2002-2011 oraz za rok 2012 wobec J. B. (1) i K. S. i A. B.. Urząd Miejski w A. jednocześnie poinformował, że nie jest w stanie udzielić informacji, kto od roku 1965 opłacał podatek od w/w działek. Odnośnie działki nr (...) od roku 2007 do 14 września 2009 r. na dowodach wpłat widnieje nazwisko H. M., zaś od dnia 12 maja 2010 r. widnieje nazwisko W. M.. Za działkę nr (...) od roku 2007 do roku 2011 na dowodach wpłat widnieją nazwiska J. B. (1) i J. B. (2), w roku 2012 na dowodach wpłat podane są nazwiska J. B. (1) i K. S.. Urząd Miejski w A. poinformował, że nie istnieją zaległości z tytułu podatku od nieruchomości na koncie w/w podatników.

Działka oznaczona numerem geodezyjnym (...) przed odnowieniem operatu ewidencji gruntów, tj. przed 1981 rokiem, oznaczona była jako działka nr (...), w ewidencji gruntów jako właściciel przedmiotowej działki figurują A. B. (udział ¼), K. S. (udział ¼) oraz B. J. (udział ½). W operacie technicznym dotyczącym podziału działki nr (...) przyjętym do zasobu w dniu 28 grudnia 1976 r. w związku z koniecznością unormowania stanu prawnego terenów zajętych pod

targowicę miejską w A., działki oznaczone nr geod. (...) (obecnie(...)) oraz (...) (obecnie (...)) określone zostały jako (...) Skarbu Państwa.

W dniu 5 października 1968 r. zostały wyznaczone granice na gruncie działek nr (...), w czynnościach tych brali udział Z. W. ze strony (...) Spółem oraz właściciele nieruchomości: J. B. (2) i H. M..

W dniu 17 października 1967 r. J. B. (2) wystąpił z pismem do Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Wydział Geodezji w A. o uwzględnienie jego tytułu własności wynikającego z załączonego wypisu aktu notarialnego z dnia 24 maja 1933 r.

Z operatu technicznego z wykonania odnowienia ewidencji gruntów i budynków Wojewódzkiego Ośrodka (...) w S. Filia Terenowa w A. wykonanego w 1998 r. wynikało, że jako właściciele działek (...) ujęto dla działki (...) H. M., J. K., M. P. (2), M. P. (1) oraz Z. P. (1), zaś dla działki (...) J. B. (1) i J. B. (2). Wskazano jednocześnie na brak dokumentu własności.

Z operatu ewidencji gruntów – protokołu ogłoszenia stanu posiadania – wynika, że właścicielami działki oznaczonej nr geodezyjnym (...) są I. i S. małżonkowie P., nie wskazano przy tym dokumentu własności, zaś właścicielką działki oznaczonej nr geodezyjnym (...) jest B. W., ze wskazaniem dokumentu własności, tj. aktu notarialnego Nr 296 z dnia 24 maja 1930 r.

Zgodnie z operatem ewidencji gruntów – protokół ustalenia stanu posiadania – jako właścicielka działki nr (...) figuruje W. B., na podstawie aktu notarialnego z dnia 24 maja 1930 r., zaś działki nr (...) I. i S. małżonkowie P..

J. B. (2) pismem z dnia 29 grudnia 1956 roku występował o nadanie mu w zamian za zajęta pod targowicę miejską działki ogrodowej o podobnych parametrach, jak działka zajęta. Zgodnie z pismem Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w A. z dnia 13 lutego 1967 r. polecono Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w A. „załatwić bez dalszej zwłoki” grunt w drodze wykupu na rzecz Skarbu Państwa przez zawarcie umowy notarialnej z J. B. (2) w myśl przepisów dotyczących wywłaszczenia nieruchomości, lub też wystąpić o wywłaszczenie do (...) Spraw Wewnętrznych P.. (...) w B..

S. P. pismami z lat 1959 - 1971 skierowanym do Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w A. zwracała się o przydzielenie jej placu zamiennego za zabraną jej na targowicę miejską należącą do niej działkę, z tożsamymi wnioskami występował J. B. (2). W drodze wszczętego postępowania wywłaszczeniowego orzeczono o wywłaszczeniu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości o łącznej powierzchni 769 m² – działek nr (...), położonych w A. przy ul. (...), stwierdzono przy tym, iż działka nr (...) stanowi własność – S. P., zaś działka nr (...) – J. B. (2). Za wywłaszczone nieruchomości przyznano odszkodowanie, zaś wobec braku zgłoszenia się przez właścicieli nieruchomości po odbiór należności w określonym terminie Sąd Rejonowy w Augustowie zezwolił na złożenie należnych kwot do depozytu sądowego.

Burmistrz Miasta A. ustalając warunki zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie sieci ciepłej do Gimnazjum Nr II przy ul. (...) na działkach, m. in. (...) i (...) w A., jako właściciele działek zawiadomił m. in. H. M., M. P. (1), Z. P. (1), Z. i Ł. P., U. M., J. B. (1), J. B. (2).

Na przedmiotowych działkach znajdują się budynki (...), teren wokół nich jest zagospodarowany, ogrodzony, sprzątnięty, Spółdzielnia ponosi nakłady na remonty.

W niniejszej sprawie Sąd I instancji zważył, że wnioskodawca (...) Spółdzielnia (...) w A. był samoistnym posiadaczem nieruchomości objętych wnioskiem, albowiem jego posiadanie miało charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie. Wnioskodawca ujawnił swą wolę posiadania działek oznaczonych nr geodezyjnymi (...) i (...) dla siebie w sposób jawny i dostrzegalny dla otoczenia realizując wszelkie prerogatywy właścicielskie: zabudował je budynkami pawilonów handlowych i prowadził na ich terenie działalność gospodarczą, ogrodził je, dokonywał nakładów na remonty budynków, utrzymywał porządek na terenie nieruchomości, nigdy też nie uiszczal żadnych opłat za korzystanie z przedmiotowych nieruchomości. (...) te zostały „nadane” poprzednikowi prawnemu

wnioskodawcy z rozrządzenia ówczesnej władzy państwowej, jednakże nie zostały one oddane ani w użytkowanie, ani w dzierżawę, ani w zarząd i o ile nie zostało przeprowadzone żadne postępowanie wywłaszczeniowe, czy też inne ustalające własność przedmiotowych nieruchomości, (co było niewątpliwie działaniem niezgodnym z prawem) to z datą wybudowania pawilonów handlowych na przedmiotowych nieruchomościach i rozpoczęciem działalności handlowej można mówić o samoistnym posiadaniu przez poprzednika prawnego wnioskodawcy. Sąd I instancji przyjął jako datę wejścia w posiadanie datę najdalej wysuniętą w czasie, tj. dzień po dacie oddania do użytku drugiego z pawilonów handlowych, tj. dzień 1 stycznia 1976 roku, mimo, iż w określonej części nieruchomości te wykorzystywane były przez poprzednika prawnego wnioskodawcy już od roku 1963. Jednakże to z datą (1 stycznia 1976 roku) poprzednik wnioskodawcy objął działki oznaczone obecnie nr geodezyjnymi (...) i (...) w posiadanie w kształcie, w jakim posiada je do chwili obecnej. Z informacji Urzędu Miejskiego w A., wynika, iż to uczestnicy postępowania ponosili ciężary podatkowe od przedmiotowych nieruchomości, jednakże wnioskodawca wskazywał, że on również ujmował przedmiotowe nieruchomości przy płatnościach podatku od nieruchomości. Zdaniem Sądu Rejonowego nie może wpływać to na odebranie przymiotu posiadania samoistnego przedmiotowych nieruchomości przez wnioskodawcę, zwłaszcza, iż to wnioskodawca w okresie przyjętym dla upływu okresu zasiedzenia sprawował faktyczne władztwo nad spornymi nieruchomościami. Nie zmienia tego również fakt, iż to uczestnicy postępowania powiadamiani byli jako właściciele przedmiotowych nieruchomości przy budowie magistrali ciepłej. Faktu tego nie zmienia również ustalenie, iż poprzednik prawny wnioskodawcy i wnioskodawca posiadali pozytywną wiedzę o tym, że nie legitymują się tytułem własności co do przedmiotowych nieruchomości. W tym kontekście Sąd Rejonowy zważył, że posiadaczem samoistnym jest nie tylko osoba, która włada rzeczą stanowiącą jej własność, ale także ten, kto zagarnął cudzą rzecz i faktycznie nią włada jak właściciel.

Sąd Rejonowy przyjął również, że wnioskodawca był posiadaczem w złej wierze, a więc dla stwierdzenia zasiedzenia należało uwzględnić 30-letni upływ terminu. Zdaniem Sądu I instancji poprzednik prawny wnioskodawcy miał świadomość co do nieuregulowanej kwestii tytułu prawnego przedmiotowych nieruchomości. Podniósł, że uczestnicy postępowania oraz ich poprzednicy prawni do roku 2006, kiedy to w dniu 29 grudnia 2006 roku wpłynął pozew H. M., M. P. (1), U. M., Z. P. (1), Z. P. (2), Ł. P. o ustalenie własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) (sygn. akt I C 172/06) oraz tego samego dnia, kiedy to wpłynął wniosek J. B. (1) i J. B. (2) o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...) nie występowali do Sądu lub żadnego innego organu państwowego, czy też sądu polubownego celem dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia, czy też zabezpieczenia swoich roszczeń właścicielskich względem przedmiotowych nieruchomości. Uczestnicy postępowania nie przerwali biegu terminu zasiedzenia. Za takie działania nie można bowiem uznać roszczeń zgłaszanych bezpośrednio do wnioskodawcy, jak również roszczenia H. M., M. P. (1), U. M., Z. P. (1), Z. P. (2), Ł. P. o ustalenie (sygn. akt I C 230/05), albowiem pozew w tej sprawie został prawomocnym zarządzeniem zwrócony i zgodnie z przepisem art. 130 § 2 k.p.c. nie wywołał żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma procesowego do sądu. Natomiast przyjmując najdalej wysuniętą w czasie datę wejścia w posiadanie przez poprzednika wnioskodawcy, tj. datę oddania do użytku kolejnego wybudowanego na przedmiotowych działkach pawilonu handlowego, tj. dzień 31 stycznia 1975 r. zasiedzenie przedmiotowych nieruchomości nastąpiło z datą 1 stycznia 2006 r.

Sąd I instancji zważył także, że nawet jeżeli przyjąć, że realną możliwość wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym niweczyła sytuacja polityczna, to od roku 1989, kiedy to zmienił się ustrój polityczny, do daty przyjętego nabycia własności w drodze zasiedzenia upłynęło 16 lat i brak jest racjonalnego wytłumaczenia dla bezczynności właścicieli w realizacji swoich uprawnień w tym czasie. Za spełniające warunek przerwania biegu zasiedzenia nie można przyjąć bowiem pism i roszczeń kierowanych bezpośrednio do wnioskodawcy i jego poprzednika prawnego (art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c.).

Zdaniem Sądu Rejonowego, wnioskodawca był świadomy, iż nie posiada tytułu prawnego do przedmiotowych nieruchomości, czego wyrazem były prowadzone z uczestnikami postępowania i ich poprzednikami prawnymi negocjacje w kwestii nabycia w drodze sprzedaży nieruchomości objętych wnioskiem, jednakże nie wyłącza to w żaden sposób braku przymiotu samoistności posiadania nieruchomości. Poprzednik prawny wnioskodawcy zabudował nieruchomości dla siebie budynkami pawilonów handlowych, a następnie również wnioskodawca prowadził i

nadal prowadzi na ich terenie działalność gospodarczą, ogrodził je, dokonywał nakładów na remonty budynków, utrzymywał porządek na terenie nieruchomości, nigdy też nie uiszczał żadnych opłat za korzystanie z przedmiotowych nieruchomości, już w latach wcześniejszych traktował nieruchomości jako własne.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 520 § 1 k.p.c., przyjmując, że charakter sprawy, w tym fakt, iż nieruchomości będące przedmiotem postępowania zostały w sposób bezprawny zagarnięte ich prawowitym właścicielom, bez należytego trybu postępowania wyłączeniowego, uzasadnia nie obciążanie uczestników postępowania kosztami postępowania w sprawie, mimo, iż wnioskodawca wygrał sprawę w całości.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł J. B. (1), zarzucając Sądowi I instancji:

- 1) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, iż posiadanie przez wnioskodawcę przedmiotowych nieruchomości miało charakter samoistny;
- 2) naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art. 123 § 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 175 k.c. poprzez nieuwzględnienie przerwania biegu zasiedzenia na skutek uznania roszczenia przez wnioskodawcę oraz czynności podejmowanych przez uczestnika postępowania lub ówczesnych właścicieli w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Mając na względzie powyższe, wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku wnioskodawcy i zasądzenie od wnioskodawcy na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania za II instancję według norm przepisanych.

W odpowiedzi, wnioskodawca domagała się oddalenia apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji, niewadliwie ustalił stan faktyczny przedmiotowej sprawy, co skutkowało przyjęciem, iż ziściły się przesłanki warunkujące stwierdzenie zasiedzenia przez wnioskodawcę (...) Spółdzielnię (...) w A. działek będących przedmiotem wniosku o zasiedzenie. Zarzuty apelującego, stanowiące w istocie jedynie pozbawioną skuteczności polemikę z tą oceną, nie mogły zatem prowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Podkreślić trzeba, że zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, aniżeli ocena sądu (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 maja 2013 r., VI ACa 1379/12, Lex nr 1331150; por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 25 kwietnia 2013 r., I ACa 67/13, Lex nr 1348125). W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew przekonaniu skarżącego, Sąd Rejonowy dokonując analizy materiału dowodowego przedmiotowej sprawy, nie naruszył zasady swobodnej oceny dowodów i nie uchybił zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

W apelacji uczestnik postępowania podniósł zarzut naruszenia przepisu art. 172 k.c. (choć w apelacji powołał się na treść 173 k.c., który w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania) wobec uznania, że wnioskodawca posiadał przymiot posiadacza samoistnego. Skarżący podniósł, że wnioskodawca nigdy nie był dysponentem spornej nieruchomości, nie miał woli władania rzeczą dla siebie i nie posiadał władztwa nad nią odpowiadającemu prawu własności i w konsekwencji był on posiadaczem zależnym.

Powszechnie przyjmuje się, że rodzaj posiadania (samoistne lub zależne) zdeterminowany jest przede wszystkim zakresem faktycznego władztwa nad rzeczą oraz faktem, czy odbywa się ono za wyraźną lub dorozumianą zgodą innej osoby (w tym właściciela). Posiadanie samoistne to władztwo nad rzeczą z wyłączeniem innych osób i niezależne od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w tym w szczególności niezależne od zgody i woli właściciela. Każdy posiadacz samoistny obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że, z przyczyn usprawiedliwionych, uważa się za właściciela albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie, jak właściciel, chociaż wie, że nie jest właścicielem (por. m. in. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r. I CSK 300/07, OSNC –ZD 2008/3/91).

Dla oceny rodzaju posiadania ma więc znaczenie czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą „jak” osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym. Okoliczności uzyskania władania rzeczą nie mają więc znaczenia dla oceny tego władania jako posiadania samoistnego. Kwalifikacja władania nieruchomością jako posiadania samoistnego, stanowiącego przesłankę zasiedzenia nieruchomości uzależniona jest od sposobu władania rzeczą. Dla stwierdzenia posiadania samoistnego konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 września 2003 roku, I CK 74/02, LEX Nr 141416).

Ustalone w sprawie okoliczności faktyczne wskazują, że wnioskodawca (...) Spółdzielnia (...) w A. jest następcą prawnym zlikwidowanej (...) Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w S. w zakresie przejętych praw i zobowiązań majątkowych związanych z Oddziałem w A. (vide: uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Przedstawicieli (...) Wojewódzkiej Spółdzielni (...) w S. z dnia 4 lipca 1983 roku). Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy wnioskodawca na spornym gruncie wybudował z własnych środków budynki pawilonów handlowych na podstawie pozwolenia na budowę i prowadził na ich terenie działalność gospodarczą, zatrudniał pracowników, ogrodził ją, dokonywał na niej nakładów na remonty budynków, utrzymywał porządek na terenie nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew twierdzeniom skarżącego, wszystkie te okoliczności świadczą, iż wnioskodawca był posiadaczem samoistnym na spornej nieruchomości. Charakter tego władztwa w sposób najbardziej ewidentny wynika właśnie z faktu dokonywanych czynności faktycznych na tej nieruchomości. Dokonywanie inwestycji na nieruchomości, która nie jest jego własnością (o czym ma świadomość) dla własnych korzyści jest najbardziej jaskrawą postacią władztwa nad rzeczą. Ponadto dalsze czynności związane z zarządzaniem nieruchomością na przestrzeni szeregu lat dają podstawę do wyciągnięcia wniosku, iż władztwo wnioskodawcy posiadało przymiot posiadania samoistnego. Dla ustalenia charakteru posiadania nie ma bowiem znaczenia, czy wnioskodawca posiadał dokument uprawniający go do wprowadzenia w posiadanie spornej nieruchomości. Istotne jest, w jaki sposób ujawniał swoją wolę, jakie faktyczne, rzeczywiste działania podejmował na tym gruncie.

W ocenie Sądu Okręgowego, z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, aby wnioskodawca korzystał z tej nieruchomości w ramach zarządu bądź dzierżawy bądź też rozporządzał nieruchomością w sposób zależny od innego podmiotu. Treść protokołów z 1996 r. i 2005 r., w których przytoczono wypowiedzi członków Komisji Rewizyjnej i innych osób obecnych na posiedzeniu nie potwierdzają, aby wnioskodawca użytkował nieruchomość w sposób zależny. Potwierdzają one jedynie, iż wnioskodawca miał świadomość, że nie jest właścicielem spornego gruntu i istnieje konieczność uregulowania kwestii prawnej nieruchomości („występujemy w roli nietypowej, bo mamy budynki nie na naszym gruncie”, nie my odpowiadamy za taką sytuację, jednak byśmy chcieli to uporządkować. Potrzebę uregulowania sprawy działek wyrazili też pozostali członkowie Komisji Rewizyjnej”, [wyp. Pana M. odnośnie wykupu działek]: „myślę, że skoro przez tyle lat (od 1969 roku) Spółdzielnia użytkuje te działki, to nie jest to duża kwota”). Nadto okoliczność, że wnioskodawca nie ponosił opłat publicznoprawnych i czynszu dzierżawnego przemawia jeszcze bardziej dobitnie za przyjęciem, że to władanie miało charakter samoistny.

Zauważyć przy tym należy, że przez okres ponad 30 lat, poczynając od dnia 1 stycznia 1976 roku ani właściciele nieruchomości ani też żaden inny podmiot nie wykonywał żadnych działań właścicielskich, oprócz wnioskodawcy. Wnioskodawca miał świadomość, że grunty, na których znajdują się jego budynki, nie stanowią jego własności, jednak traktował je jak własność, zdawał sobie sprawę, że upłynął termin do ich zasiedzenia.

Podniesione w apelacji zarzuty dotyczące wpływu decyzji organu Prezydium Powiatowej Rady Narodowej bądź Miejskiej Rady Narodowej na władanie nieruchomością należy ocenić przez pryzmat ówczesnych czasów. Zauważyć należy, że z „decyzji” podjętej przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w sprawie odszkodowania wydanej dnia 13 lutego 1967 r. (k. 688) na gruncie przepisów ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości wynika, jedynie, ograniczenie własności uczestników postępowania do nieruchomości na rzecz Państwa. Nie można jednak mówić, w świetle obowiązującego orzecznictwa, aby na podstawie przepisów tej ustawy, organy państwowe, po wywłaszczeniu spornej nieruchomości sprawowały faktyczne władztwo nad nieruchomością. Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy istotne jednak znaczenie ma fakt, kto przez określony czas posiadał nieograniczone władztwo nad nieruchomością. Tymczasem, z akt sprawy jednoznacznie wynika, że od momentu zakończenia inwestycji budowy pawilonów handlowych, władztwo to wykonywał wnioskodawca i bez udziału organów państwa. Zdaniem Sądu Okręgowego należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż data 1 stycznia 1975 r. jest datą pewną, od której należy liczyć początek terminu biegu zasiedzenia zwłaszcza w sytuacji gdy w okresie wcześniejszym trudno ustalić precyzyjny zakres posiadania, bowiem nieruchomość nie była ogrodzona, a zakres władztwa tak jednoznacznie manifestowany jak to miało miejsce w okresie późniejszym tj. po wybudowaniu drugiego pawilonu.

Nie może także zostać uwzględniony zarzut naruszenia art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez błędne uznanie, iż przeprowadzenie na wniosek wnioskodawcy postępowania rozgraniczeniowego za czynność przerywającą bieg zasiedzenia albo też złożenie przez skarżącego wniosku o założenie księgi wieczystej.

Przepis art. 175 k.c. nakazuje stosować do biegu zasiedzenia odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia. Odesłanie obejmuje także odpowiednie stosowanie art. 123 k.c., określającego w § 1 pkt 1 przesłankę przerwy biegu przedawnienia, jaką stanowi każda czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. W orzecznictwie przepis ten w okresie przed zmianami ustrojowymi wykładano na potrzeby biegu zasiedzenia przy uwzględnieniu interesu społecznego przemawiającego za ułatwieniem nabycia nieruchomości przez zasiedzenie. W konsekwencji przyjmowano, że przerwanie biegu zasiedzenia następuje przez utratę samoistnego posiadania, w związku z czym właściciel nieruchomości musi podjąć akcję zmierzającą bezpośrednio do przerwania posiadania. Inne czynności, które takiego skutku nie mogły spowodować, nie wywoływały przerwy biegu zasiedzenia. Z tego względu pojawiły się wątpliwości, czy skutek w postaci przerwy zasiedzenia pociąga za sobą chociażby wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego. W uchwale z dnia 4 lutego 1987 r. (III CZP 104/86, OSNC 1988/2-3/31) Sąd Najwyższy przyjął, że postępowanie rozgraniczeniowe ma na celu skonkretyzowanie przedmiotu prawa własności i nie godzi w stan zasiadywania, a więc nie powoduje przerwy biegu zasiedzenia. Uchwała ta zapadła jednak nie tylko w okresie przed zasadniczą nowelizacją kodeksu cywilnego w 1990 r., ale dodatkowo w specyficznym stanie faktycznym, w którym właściciel zasiadywanej nieruchomości wystąpił o jej rozgraniczenie z nieruchomościami sąsiednimi, a złożony wniosek nie godził w posiadanie posiadacza samoistnego tej nieruchomości, na korzyść którego biegło zasiedzenie (vide: postanowienie SN z dnia 31 stycznia 2013 r., II CSK 262/12, LEX nr 1311772).

W późniejszych orzeczeniach (por. uchwały z dnia 27 maja 1992 r., III CZP 60/92, Lex 9077 i z dnia 28 lipca 1992 r. III CZP 87/92, OSNC 1993/3/31), a w ostatnich latach w postanowieniach z dnia 27 maja 2009 r. (IV CSK 459/08, Lex nr 511011), z dnia 6 kwietnia 2012 r. (II CSK 395/11, Lex Nr 1170227), z dnia 25 maja 2012 r. (I CSK 474/11), czy z dnia 24 października 2012 r. (III CSK 310/11) zweryfikowany został, wywodzony z przesłanek leżących poza prawem cywilnym, pogląd o potrzebie przyznania szczególnej ochrony posiadaczowi. Po zmianach przepisów kodeksu cywilnego dokonanych w 1990 r. i wobec przyjętej w Konstytucji zasady nienaruszalności prawa własności Sąd Najwyższy uznał za niezbędną zmianę dotychczasowego kierunku wykładni poprzez przyjęcie interpretacji art.

175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c., która zapewni należyłą ochronę prawa własności. W konsekwencji za czynności skutecznie przerywające bieg zasiedzenia uznano także działania mające na celu ustalenie prawa własności, w tym także złożenie wniosku o rozgraniczenie, jeżeli jego skutkiem będzie ustalenie stanu własności terenu przygranicznego.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, iż ani skarżący ani jego poprzednicy prawni w okresie biegu zasiedzenia (od 1 stycznia 1975 r. do 1 stycznia 2006 r.) nie podejmowali przeciwko wnioskodawcy żadnej czynności mającej na celu podjęcie „akcji” skierowanej przeciwko samoistnemu posiadaczowi w celu pozbawienia go tego posiadania. Takim działaniem nie stanowi postępowanie rozgraniczeniowe zainicjowane przez wnioskodawcę. Podnieść należy, że rozgraniczenie zostało przeprowadzone w roku 1968 na wniosek wnioskodawcy, a uczestnik postępowania J. B. (2) zaakceptował wyznaczone przez biegłego geodetę granice jego nieruchomości (k. 636). Zdaniem Sądu Okręgowego, postępowanie administracyjne z dwóch przyczyn nie mogło wpłynąć na przerwanie biegu zasiedzenia. Pierwszy dotyczy okoliczności, że uczestnik postępowania nie miał wątpliwości co do przebiegu granicy i stanu własności nieruchomości oraz że postępowanie administracyjne nie było powiązane z innymi czynnościami o charakterze cywilnoprawnym w stosunku do samoistnego posiadacza nieruchomości, zaś drugi wiąże się z faktem, że Sąd przyjął skuteczny bieg terminu zasiedzenia od stycznia 1976 r. w związku z czym czynności podejmowane w roku 1968 nie miały znaczenia w sferze prawnej. Podobny skutek wywarł wniosek o założenie księgi wieczystej oraz pozew o wydanie nieruchomości. Skarżący zakładając księgę wieczystą dla działki nr (...) w grudniu 2006 r. i składając pozew o wydanie nieruchomości w grudniu 2011 r., działał po upływie terminu do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości. Zauważyć przy tym należy, że posiadacz samoistny nie jest uczestnikiem postępowania wywołanego wnioskiem o założenie księgi wieczystej. Nie można więc uznać, że wniosek o założenie księgi wieczystej stanowi akcję zaczepną przeciwko samoistnemu posiadaczowi, przerywającą bieg zasiedzenia (vide: S. Rudnicki, Nabycie przez zasiedzenie, Wydanie 2, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2010, str. 125).

Nie można również podzielić zarzutu skarżącego dotyczącego naruszenia art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 2 k.c. polegającego na nieuwzględnieniu przez Sąd Rejonowy przerwania biegu zasiedzenia na skutek uznania przez posiadacza praw właściciela. W judykaturze wielokrotnie podkreślano, iż okoliczność, że wnioskodawca miał świadomość, że prawo własności mu nie przysługuje, nie może oznaczać, że wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym. Świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy ma jedynie wpływ na kwalifikowanie w zakresie istnienia dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (corpus) oraz czynnik woli (animus domini). O charakterze posiadania decyduje nie stan prawny, na którego podstawie nastąpiło objęcie rzeczy we władanie, lecz sposób tego władania. Posiadanie samoistne - wchodzić może w grę nie tylko w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Objęcie rzeczy w posiadanie wskazuje na posiadanie samoistne (por. postanowienie SN z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94, LEX nr 137701). W innych orzeczeniach Sąd Najwyższy podkreślił, że uznanie przez samoistnego posiadacza praw własności innej osoby oznacza tylko tyle, że nie jest on posiadaczem w dobrej wierze (por. postanowienie SN z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02, LEX nr 141416) oraz wyjaśnił, że posiadacz nieruchomości może korzystać z zasiedzenia, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje, inaczej mówiąc, że prawo, które on wykonuje, służy komuś innemu (postanowienie SN z dnia 28 maja 1997 r., III CKN 79/97, LEX nr 50799), wskazał nadto, że 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 (postanowienie SN z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198, postanowienie SN z dnia 20 maja 2009 r., IV CSK 20/09, Lex nr 737284).

W świetle powyższego stwierdzić należy, że świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy umożliwia zakwalifikowanie takiego posiadania jako samoistnego i nie narusza art. 172, 336 i 339 k.c., jak też nie prowadzi do przerwania biegu zasiedzenia (art. 175 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 2 k.c.).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 520 § 2 k.p.c. Za powyższym przemawiał fakt, że w niniejszym postępowaniu interesy zainteresowanych były sprzeczne i istniała wyraźna kontradycja co do oczekiwanego wyniku sprawy. Wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawcy zostało ustalone na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 7 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 r, Nr 490).