

Sygn. akt I Ca 225/15

## POSTANOWIENIE

**Dnia 24 czerwca 2015 r.**

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Sędziowie: SO Teresa Zawistowska

SO Arkadiusz Kuta

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiowska

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku R. K. i M. K.

z udziałem Gminy I.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Iławie

z dnia 8 kwietnia 2015 r. sygn. akt I Ns 492/14

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 225/15

## UZASADNIENIE

R. K. i M. K. wnieśli o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości o powierzchni 0,25 ha, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...), położonej w M., gmina I., dla której Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi księgę wieczystą (...). Dowodzili, że część działki, którą obecnie posiadają w przeszłości znajdowała się w posiadaniu GS I. od lat 70-tych i doliczając okres posiadania ich poprzednika nabyli własność nieruchomości przez zasiedzenie najpóźniej z dniem 1 stycznia 2010 r.

Uczestniczka Gmina I. wniosła o oddalenie wniosku. Zarzuciła, że wnioskodawcy nie wykazali samoistnego posiadania przedmiotowego gruntu. Wskazywała, że przedmiotem sprzedaży były zawsze li tylko ruchomości w postaci posadowionych na tym gruncie domków letniskowych, nigdy zaś swoimi oświadczeniami woli strony tych transakcji nie obejmowały spornej nieruchomości. Wnioskodawcy mieli pełną świadomość co do tego, że prawo własności nie przysługuje GS I. nawet do części gruntu.

Postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy w Iławie oddalił wniosek, powołując się na następujące ustalenia i wypływające z nich wnioski:

Sąd w Iławie prowadzi księgę wieczystą numer (...) dla nieruchomości gruntowej – działek (...) o powierzchni 0,77 ha położonej w M., gmina I.. Już w latach 60-tych XX wieku funkcjonowała Gminna Spółdzielnia (...) w I., która zarządzała domkami znajdującymi się na gruncie objętym wnioskiem o zasiedzenie. Spółdzielnia prowadziła ośrodek wypoczynkowy, składający się z domków letniskowych, restauracji i sklepu, przy czym budynki restauracji, sklepu i części domków znajdowały się na sąsiednich działkach. W tym okresie przedmiotowy grunt stanowił własność Skarbu Państwa. Na mocy decyzji Wojewody (...) z 17 listopada 1993 r. nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) została nieodpłatnie przekazana Gminie I..

Ustalił dalej Sąd, że w dniu 19 czerwca 1998 r. Gminna Spółdzielnia (...) sprzedała Przedsiębiorstwu (...) s.c. w (...) prowadzonej przez A. i H. B. budynek gastronomiczny (restaurację) i pięć domków letniskowych, znajdujących się na gruncie objętym wnioskiem o zasiedzenie. Nabycie to zostało stwierdzone fakturą VAT nr (...). Każdego roku nabywca wykorzystywał przedmiot nabycia i teren na których były one posadowione do sezonowej działalności turystycznej. Następnie to wnioskodawcy przejęli prowadzenie działalności gospodarczej w tym zakresie po rodzicach wnioskodawczyni. W dniu 18 lutego 2003 r. wnioskodawczyni M. K. nabyła w ramach prowadzonej pod nazwą I. działalności gospodarczej cztery domki letniskowe za cenę 15.000 zł. Nabycie to zostało stwierdzone fakturą VAT nr (...).

Wreszcie ustalono, że wnioskodawcy nigdy nie uiszczali podatków od gruntów objętych wnioskiem o zasiedzenie. Do chwili obecnej nie zostało przeciwko nim wytoczone powództwo o ochronę naruszonego posiadania czy też powództwo windykacyjne.

W ocenie Sądu I instancji wnioski o stwierdzenie zasiedzenia podlegały oddaleniu. Do przesłanek zasiedzenia należą samoistne nieprzerwane posiadanie i upływ czasu przewidziany w ustawie. Dobra lub zła wiara samoistnego posiadacza nie stanowi przesłanki zasiedzenia, a ma jedynie wpływ na długość okresu, po upływie którego zasiedzenie następuje. Dla oceny czy posiadacz znajduje się w dobrej czy złej wierze decyduje tylko chwila uzyskania posiadania. Sąd zważył, że pierwotnie wnioskodawcy wywodzili o konieczności liczenia trzydziestoletniego terminu zasiedzenia zakreślając jego ramy czasowe od 1 stycznia 1980 r. do 1 stycznia 2010 r. Nie wskazywali przy tym aby transakcje nabycia z 19.06.1998 r. i 18.02.2003 r. obejmowały nabycie własności gruntu, na którym znajdowały się domki i restauracja, a jedynie pozostawali w przekonaniu, że wraz z domkami nabywają grunt. Konsekwentnie twierdzili też, że dla potrzeb zasiedzenia doliczają okres samoistnego posiadania nieruchomości przez Gminną Spółdzielnię (...), gdyż byli przekonani, że spółdzielnia była właścicielem domków i gruntu.

W ocenie Sądu założenia wnioskodawców o istnieniu po ich stronie tzw. dobrej wiary jakie zdają się wynikać z ich zeznań oraz możliwości doliczenia sobie okresu posiadania nieruchomości przez poprzednika, oparte były na nieporozumieniu. Nie ma w tej sprawie jakiegokolwiek okoliczności, która mogłaby wskazywać na istnienie dobrej wiary u wnioskodawców. Próba wywodzenia przez nich, że nabycie obejmowało prawo własności gruntu musi być uznana za bezskuteczną. Nie ma dokumentu (w jakiegokolwiek formie, chociaż powinien być w formie notarialnej), który potwierdzałby nabycie przez nich prawa własności gruntu objętego wnioskiem o zasiedzenie. Przedmiotowe faktury wskazane w części ustalającej uzasadnienia obejmują domki (campingowe) i restaurację. Nie wiadomo na jakiej podstawie wnioskodawcy twierdzą, że wraz z domkami nabyli grunt. Zresztą gdyby takie nabycie nastąpiło to wniosek o zasiedzenie byłby zbędny. Wnioskodawca przyznał nadto okoliczność, iż nigdy nie interesował się dokumentami, wobec czego nie wiadomo na jakiej podstawie wywodzi, iż (...) była właścicielem gruntu. Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie nie istnieją nawet okoliczności, które mogłyby pozwalać uznać Gminną Spółdzielnię (...) za samoistnego posiadacza nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie. Do samoistnego posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Warto też zaznaczyć, że właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej, ale posiadacz, który pragnie nieruchomość zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quasi-właścicielskie

nad nią. W tej sprawie nie ujawniono okoliczności, które mogłyby potwierdzać samoistne posiadanie gruntu przez (...). Przecież zeznający w charakterze świadka były wieloletni wiceprezes tej spółdzielni w latach 1966-1982 K. J. oświadczył, że nie wie na czyim gruncie stały te domki. Co więcej, z dokumentów przedłożonych przez uczestnika, a konkretnie z wykazu obiektów dzierżawionych od j.g.u sporządzonego na dzień 1 stycznia 1993 r. wynika wprost, że Gminna Spółdzielnia (...) uważała się za posiadacza zależnego (dzierżawcę) gruntów, na których stały m.in. obiekty będące potem przedmiotem sprzedaży. Nie jest zatem możliwe doliczenie do okresu posiadania nieruchomości przez wnioskodawców (nawet przy przyjęciu, że ich posiadanie miało cechę samoistności) okresu posiadania tej nieruchomości przez (...) Spółdzielnię (...). Brak dowodów na to, że była ona posiadaczem samoistnym, a wnioskodawcy dla potrzeb li tylko tego postępowania nie mogą skutecznie takiej cechy przypisywać Spółdzielni.

Oceniając przesłankę samoistności posiadania wobec samych wnioskodawców Sąd a quo zważył, że nie sposób pominąć, iż nie uiszczali oni podatków od gruntu objętego wnioskiem o zasiedzenie. Okoliczność ta jest istotna i świadczy o tym, że wbrew twierdzeniom wnioskodawców nie eksponowali oni na zewnątrz woli władania nieruchomością jak właściciel. Nie byli też zainteresowani ponoszeniem takich kosztów, które - co do zasady - każdy samoistny posiadacz ponosi. Uiszczanie podatków wiązałoby się z zmanifestowaniem woli władania nieruchomością jak właściciel wobec właścicielskiej Gminy I..

Sąd zwrócił ponadto uwagę na pewne uwarunkowania prawne. Mianowicie, ani wnioskodawcy, ani rodzice wnioskodawczyni nie wnieśli zastrzeżeń do Komisji Inwentaryzacyjnej, a sporządzony spis inwentaryzacyjny obejmujący przedmiotowe działki (...) był wyłożony do publicznego wglądu. Kiedy zatem po raz kolejny dokonywała się zmiana w sferze właścicielskiego statusu nieruchomości, bo tym razem właścicielem działek stawała się Gmina I., to wymienione osoby nie zgłaszały w tym zakresie jakichkolwiek zastrzeżeń.

Tak więc dla uznania zasadności wniosku o zasiedzenie musiałby upłynąć 30 - letni okres nieprzerwanego posiadania samoistnego (art.172 § 2 k.c.), a taki nie nastąpił. Stąd wniosek o stwierdzenie zasiedzenia oddalono.

W apelacji od powyższego postanowienia wnioskodawcy M. K. i R. K. domagali się jego zmiany przez uwzględnienie wniosku o zasiedzenie nieruchomości, ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi

Rejonowemu w I. do ponownego rozpoznania. Zarzucili błąd w ustaleniach faktycznych i nieprawidłową interpretację zebranego w sprawie materiału dowodowego, które skutkowały oddaleniem wniosku, w sytuacji gdy ten materiał dowodowy, w szczególności zeznania samych wnioskodawców, jak i świadka (...) oraz dokument w postaci wykazu obiektów dzierżawionych z dnia 1 stycznia 1993 r. jednoznacznie wskazywały, że posiadaniu gruntu stanowiącego przedmiot postępowania, zarówno w okresie posiadania przez GS I., jak i przez wnioskodawców towarzyszyły cechy posiadania samoistnego, co prowadziło do wniosku o spełnieniu niezbędnych przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz wnioskodawców.

W uzasadnieniu wskazano, że wadliwie ustalono, iż do okresu posiadania nie można doliczyć posiadania działki przez Gminną Spółdzielnię (...) w I.. Wprawdzie świadek K. J. – były wieloletni wiceprezes spółdzielni – zeznał, że nie posiada wiedzy na czyim gruncie znajdują się domki letniskowe, jednak zasłaniał się niepamięcią, wobec czego jego zeznania należy traktować z dużą dozą ostrożności. Jednocześnie ustalono, że spółdzielnia przez cały okres regulowała podatki od gruntu i zarządzała nim jak właściciel. W tym znaczeniu jej posiadanie nosiło cechy posiadania samoistnego i po doliczeniu okresów samoistnego posiadania przez wnioskodawców i ich rodziców należało stwierdzić zasiedzenie przedmiotowej działki gruntu. Nietrafny jest również argument, że z przedłożonych przez uczestnika dokumentów miało wynikać przeświadczenie spółdzielni, iż jest posiadaczem zależnym – dzierżawcą gruntów, na których stały domki letniskowe. Wykaz z dnia 1 stycznia 1993 r. zawiera obiekty dzierżawione przez GS w I., jednakże odnosi się tylko i wyłącznie do obiektów znajdujących się ponad gruntem, a więc do „domków letniskowych dla pracowników w M.”. Nie ma w nim mowy o dzierżawie żadnego gruntu, a tym bardziej gruntu stanowiącego przedmiot niniejszego postępowania o zasiedzenie. Ustalenia, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości nie wyklucza okoliczność niepłacenia podatku od gruntu. Pozostawali oni w przekonaniu, że dokonują zakupu

domków letniskowych wraz z gruntem i przez cały czas czuli się jego właścicielami. Dbali o teren, sprząтали, kosili trawę i poczynili na działce szereg inwestycji.

Uczestniczka Gmina I. wniosła o oddalenie apelacji jako niezasadnej, popierając ustalenia i oceny przedstawione przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji, wbrew stawianym zarzutom, poczynił w sprawie trafne ustalenia faktyczne i na ich podstawie wyciągnął zasadne wnioski, które dawały podstawę do oddalenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Dlatego też powyższe ustalenia i postawione na ich podstawie oceny Sąd drugiej instancji przyjmuje za własne, bez potrzeby procesowej ponownego ich przedstawiania w swoich rozważaniach, zaś odnosi się jedynie do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji.

Po pierwsze, należy jednak wskazać, że zgodnie z art. 172 k.c. przesłankami zasiedzenia są samoistne posiadanie nieruchomości i upływ odpowiedniego okresu czasu. Natomiast zgodnie z art. 336 k.c. samoistne posiadanie to takie, że określona osoba włada rzeczą jak właściciel. Co więcej, przepis art. 339 k.c. wprowadza domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Innymi słowy, nie chodzi tu o bycie właścicielem, ale o taki sposób korzystania z rzeczy, który usprawiedliwia twierdzenie, że posiadacz włada rzeczą jak właściciel. Chodzi tu nie tylko o odbiór przez otoczenie, ale i własne, wewnętrzne przekonanie posiadacza. Z drugiej strony, instytucja ta ma charakter szczególny, gdyż prowadzi ostatecznie do pozbawienia właściciela prawa własności, i dlatego każdorazowo sąd obowiązany jest dokonywać swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego w sposób dokładny i ostrożny, przy uwzględnieniu, że i wskazywane domniemanie z art. 339 k.c. nie może pozostawać w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony prawa własności.

Kierując się powyższymi zasadami Sąd pierwszej instancji dokonał trafnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób odpowiadający wymogom art. 233 k.p.c. Wnioskodawcy dowodzili, że zasiedzieli nieruchomość określaną we wniosku, zakreślając ramy czasowe zasiedzenia na lata 1980-2010. Uzasadniali przy tym, że w pierwszej z tych dat (najpóźniej) Gminna Spółdzielnia (...) w I. (zwana dalej spółdzielnią) objęła w samoistne posiadanie grunty pod domkami letniskowymi. W związku z tym dla potrzeb zasiedzenia doliczają okres posiadania spółdzielni do swego samoistnego posiadania gruntów, co daje okres 30-letni wymagany dla zasiedzenia nieruchomości, przy przyjęciu złej wiary posiadacza. Tymczasem takie twierdzenie jest niczym nieusprawiedliwione i nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym. Sąd I instancji powołał się w uzasadnieniu orzeczenia na zeznania świadka K. J., byłego wiceprezesa spółdzielni, który zeznał, że nie wie na czym gruncie stały domki letniskowe. Dodatkowo jednak należało uwzględnić i ocenić zeznania świadka H. D., prezesa spółdzielni, który zeznał, że „...w tamtych czasach my jako gminna spółdzielnia dbaliśmy o ten grunt, płaciliśmy również należne podatki od nieruchomości;...jeżeli grunt jest dzierżawiony, czy użyczony, to należy płacić podatki od takiego gruntu, dlatego je płaciliśmy” (por. zeznania k. 67-68). Wskazuje to i potwierdza zarzut uczestniczki, że spółdzielnia była jedynie posiadaczem zależnym gruntu, na którym postawione były odrębne od gruntu nieruchomości – domki letniskowe. Korelują z powyższymi zeznaniami świadków pisma spółdzielni kierowane do właściciela gruntu Gminy I. o „pomniejszeniu podatku od nieruchomości i gruntu” (por. dokumenty k. 79-109). Wśród nich znajduje się dokument pod nazwą „wykaz obiektów dzierżawionych od j.g.u. na terenie Urzędu Gminy I. wg stanu na dzień 01.01.1993r., gdzie wymieniono domki dla pracowników w M. (k. 102). W ocenie Sądu I instancji, wynika stąd, że sama spółdzielnia uważała się za posiadacza zależnego gruntów, na których stały domki będące potem przedmiotem sprzedaży. Natomiast w apelacji zarzucono, że wykaz ten dotyczy tylko i wyłącznie obiektów znajdujących się ponad gruntem, tj. domków letniskowych. Nie ma w nim mowy o dzierżawie żadnego gruntu.

W ocenie Sądu Okręgowego faktycznie w dokumencie jest mowa o domkach dla pracowników w M.. Wykaz dotyczy jednak obiektów dzierżawionych od j.g.u. – jednostek gospodarki społecznej. Idąc tokiem rozumowania wnioskodawców należałoby więc przyjąć, że spółdzielnia nie była właścicielem domków, wobec czego w ogóle nie

wiadomo skąd transakcje z dnia 19 czerwca 1998 r. i 18 lutego 2003 r. nabycia własności domków od spółdzielni przez poprzedników prawnych wnioskodawców i ich samych. Nawet jednak przyjęcie stanowiska apelantów nie zmienia ustalenia, że skoro osoby reprezentujące spółdzielnię miały świadomość, że grunt pod domkami nie jest gruntem spółdzielni i należy odprowadzać za niego podatki jak za dzierżawę, czy użyczenie, to nie może być mowy, że spółdzielnia była posiadaczem samoistnym gruntu pod domkami letniskowymi. Tym samym nie było możliwe doliczenie do okresu posiadania nieruchomości przez wnioskodawców okresu posiadania tej nieruchomości przez spółdzielnię. Już tylko takie ustalenie prowadziło do oddalenia wniosku, gdyż nie upłynął okres 30 lat samoistnego posiadania nieruchomości warunkujący stwierdzenie zasiedzenia (wnioskodawcy najwcześniej objęli grunty w posiadanie w 1998 r.).

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu Okręgowego, i posiadaniu nieruchomości przez samych wnioskodawców nie można przypisać cechy samoistności. Faktycznie fakt niepłacenia podatków nie musiał wyłączać takiego ustalenia, ale w powiązaniu z innymi zebranymi w sprawie dowodami wykluczał zaistnienie omawianej przesłanki. Mianowicie, zupełnie niewiarygodne są twierdzenia o przekonaniu, że dokonując zakupu domków letniskowych dokonują również zakupu gruntu. Tak w 1998 r., jak i w 2003 r. zakup domków odbywał się na podstawie faktur VAT obrazujących dokonanie transakcji. Strony – przy pierwszym kontrakcie rodzice wnioskodawczynie, przy drugim kontrakcie – sama wnioskodawczynie dokonywali nabycia domków jako przedsiębiorcy, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Twierdzenie, że tym samym nabywali również własność gruntów jest nielogiczne i sprzeczne z doświadczeniem życiowym, gdyż nabycie nieruchomości wymaga formy aktu notarialnego. Jest to wiedza powszechna, która musiała być znana osobom prowadzącym działalność gospodarczą. Zresztą przyjęcie takiego twierdzenia w ogóle wykluczałoby wystąpienie z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia. Zarzut apelacji, że w tej mierze nie uwzględniono zeznań świadka H. B. – matki wnioskodawczynie - powyższych ustaleń nie podważa, skoro świadek zeznała, iż „...wydaje mi się, że była rozmowa, że był to grunt (...);...zięć i córka cały czas zdawali sobie sprawę, że jest to grunt GS-owski” (por. zeznania – k. 58). Gdyby faktycznie tak było, to nielogiczne wydaje się przyjęcie, że osoby zorientowane w prowadzeniu działalności gospodarczej dokonują jedynie zakupu nieruchomości w postaci domków letniskowych zapominając niejako o nabyciu gruntów pod tymi domkami. Zresztą jak zeznał nadto powoływany wyżej świadek H. D. –prezes spółdzielni „...pan K. nie pytał nigdy o to jak i czy może użytkować grunt, ....nie było zawartej umowy na piśmie z gminą na temat gruntu (por. zeznania – k. 67-68). W takiej sytuacji, skoro wnioskodawcy nie interesowali się nigdy dokumentami (co przyznał sam wnioskodawca), to nie wiadomo skąd ich twierdzenia, że spółdzielnia była właścicielem gruntu, czy jego samoistnym posiadaczem. Trudno zresztą zaakceptować pogląd o samoistnym posiadaniu gruntu przez spółdzielnię, skoro sama spółdzielnia takiego wewnętrznego przekonania nie miała i nawet nie próbowano wykazywać aby uzewnętrzniała wolę traktowania siebie jak właściciela.

Okoliczności sprawy i zebrany materiał dowodowy przeczą więc twierdzeniom zarówno o samoistnym posiadaniu nieruchomości przez wnioskodawców, jak i takim posiadaniu gruntu przez spółdzielnię, co wykluczało uwzględnienie złożonego wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Dlatego też apelację wnioskodawców jako niezasadną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.