

**Sygn. akt IV Ca 233/18**

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2020 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca – Sędzia: Małgorzata Truskolaska – Żuczek

Sędziowie: Piotr Niezgodzki

(del.) Adam Jaworski (spr.)

Protokolant: stażysta protokolant sądowy Aleksander Kondej

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2020 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z wniosku T. B. (1) i T. B. (2)

z udziałem E. J.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wołominie

z dnia 31 października 2017 roku, sygn. akt I Ns 630/16

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od T. B. (1) i T. B. (2) solidarnie na rzecz E. J. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

A. M. T. P. N.

**Sygn. akt IV Ca 233/18**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 05 kwietnia 2016 r. T. B. (2) i T. B. (1), reprezentowani przez pełnomocnika zawodowego, wnieśli o stwierdzenie, że z dniem 11 lipca 2007 r. nabyli przez zasiedzenie, na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, własność nieruchomości położonej w miejscowości L., gmina D. stanowiącą działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...), o powierzchni 1,40 ha, 632 o powierzchni 0,17 ha, 689 o powierzchni 0,13 ha, 248 o powierzchni 1,5 ha, 249 o powierzchni 0,40 ha w obrębie L., gmina D. o łącznej powierzchni 3,6 ha.

Uczestniczka E. J. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania.

**Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 października 2017 r. (sygn. akt I Ns 630/16) Sąd Rejonowy w Wołominie oddalił wniosek oraz orzekł, że wnioskodawcy i uczestniczka postępowania**

***ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Orzeczenie to opartą na następujących ustaleniach faktycznych i ich prawnej ocenie.***

Jako właściciele nieruchomości położonej w miejscowości L., gmina D. składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...) ujawnieni w ewidencji gruntów uznawani byli A. Ś. (1) i M. Ś. (1).

Dla nieruchomości położonej w miejscowości L. stanowiącej działki o numerach:(...) nie jest prowadzona księga wieczysta.

Bezsporne jest, że do chwili śmierci A. Ś. (1) nieruchomość pozostawała w wyłącznym władaniu jego i żony M. Ś. (1) i oni byli uznawani za wyłącznych właścicieli tej nieruchomości. Po śmierci męża A. Ś. (1) M. Ś. (1) nie zajmowała się już ziemią, chorowała. Członkowie rodziny zmarłego męża próbowali przejąć ziemię należącą niegdyś do A. Ś. (1). Za sprawą tejże (...) umieszczone zostały na jakiś czas w placówce opiekuńczo-wychowawczej. M. Ś. (1) wraz z dziećmi W. i G. mieszkała w jednej części drewnianego domu, w miejscowości L.. Drugą część domu zajmował M. B. (1) wraz z rodziną. Na przestrzeni czasu na ziemi należącej do M. Ś. (1) pracował zarówno M. B. (1), S. P. (1) jak i A. Ś. (2). M. B. (1) nie uiszczał żadnych należności na rzecz M. Ś. (1) z tytułu użytkowania jej nieruchomości. M. Ś. (1) również nie domagała się tego. W zamian za bezpłatne użytkowanie ziemi mogła mieszkać w jednej połowie domu wraz ze swoimi dziećmi.

W dniu 17 maja 1968 r. na polecenie Sądu ze sprawy opiekuńczej Sądu Powiatowego w R. za numerem (...)M. Ś. (1) działającą w imieniu własnym oraz małoletnich dzieci W. i G. Ś. – jako wdzierżawiającą zawarła umowę z M. B. (1) jako dzierżawcą. Na mocy przedmiotowej umowy M. Ś. (1) wdzierżawiła działkę o powierzchni około 7 mórg ziemi położną w L., gmina D., powiat W. w granicach: od północy granica droga wiejska, od wschodu grunt S. Ś. od zachodu grunt M. B. (1), od południa granica wsi T. – na okres 3 lat M. B. (1). M. B. (1) zobowiązał się płacić wszelkie podatki od dnia zawarcia umowy oraz pokrywać wszelkie obciążenia z tego gruntu. Jednocześnie M. B. (1) zobowiązał się płacić rocznie jako czynsz dzierżawy sumę 2000 zł. Umowa została sporządzona na okres trzech lat i po tym terminie mogła być za trzymiesięcznym terminem wypowiedziana, bądź też przedłużona na następny okres

Ponadto M. Ś. (1) zawarła w dniu 18 maja 1968 r. umowę dzierżawy działki o powierzchni 3 morgi w granicach: od wschodu gruntu S. P. (2), od zachodu gruntu B. G. (1), od południa granica wsi T., od północy granica wsi S. - z A. P., a następnie 24 września 1975 r. z S. P. (1).

Na podstawie przedmiotowej umowy dzierżawy obecnie działkę tą użytkuje syn S. J. P..

Umową darowizny z dnia 11 lipca 1977 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego rep. A numer (...) M. i M. małżonkowie B. całą swoją nieruchomość rolną położną we wsi L., gminie D. obejmującą działki gruntu o numerach: (...)o łącznym obszarze 4,26 ha z zabudowaniami darowali synowi T. B. (1).

W dniu 13 września 1980 r. T. B. (1) s. M. i M. B. (2) zawarł związek małżeński z T. G., córką S. i W..

M. Ś. (1) zmarła 11 marca 1984 roku.

Jej pochówkiem zajmował się S. P. (1). Po śmierci jej dzieci W. Ś. (1) i G. J. oraz wnuczka, a córka G. - E. J., nadal mieszkali w domu w L.. Druga część domu została rozebrana. Po śmierci M. Ś. (1) będące przedmiotem niniejszego postępowania grunty rolne o powierzchni 7 mórg użytkował T. B. (1). Nie uiszczał on żadnych należności z tego tytułu na rzecz dzieci M. Ś. (1), które również nie domagały się od niego żadnych pieniędzy. G. i W. nadużywali alkoholu. G. utrzymywała siebie, swoją córkę i brata W. z renty inwalidzkiej w kwocie 535 zł miesięcznie. W. chorował na gruźlicę. G. J. pomagała sąsiadom w prowadzeniu gospodarstwa za co otrzymywała ziemniaki, mleko, kawałek mięsa. Ponadto w sezonie zbierała i sprzedawała jagody oraz grzyby. W pracy w gospodarstwie (...) pomagała żona T. B. (2) oraz Z. P. i B. G. (2). Podatki od nieruchomości począwszy od roku 1977 regulowane były najpierw przez M. B. (1) a obecnie przez T. B. (1) E. J. posiada trwały umiarkowany stopień niepełnosprawności.

Postanowieniem z dnia 9 listopada 1998 r. Sąd Rejonowy w Wyszkowie III Wydział Rodzinny i Nieletnich w sprawie III RNsm 200/98 ograniczył władzę rodzicielską G. J. nad małoletnią E. J.. Postanowienie to Sąd Rejonowy w Wołominie III Wydział Rodzinny i Nieletnich w sprawie I. N. 231/00 w dniu 9 stycznia 2001 r. zmienił, w ten sposób że umieścił małoletnią E. J. w P. Opiekuńczo Wychowawczej – Specjalnym Ośrodku (...) w W., przy ulicy (...) na koszt Skarbu Państwa G. Ś. z d. Ś. zmarła 12 października 2006 r.

E. J. na przesłuchaniu w dniu 19 lutego 2009 r. w postępowaniu administracyjnym oświadczyła, że posesja znajdująca się przy ulicy (...) w miejscowości L. należy do jej matki G. Ś. z d. Ś. oraz że jest jej jedyna spadkobierczynią.

Decyzją z dnia 23 czerwca 2009 r. Wójt Gminy K. po rozpatrzeniu wniosku T. B. (1) z dnia 19 stycznia 2009 r. złożonego w Urzędzie Gminy D. dnia 23 stycznia 2009 r. orzekł o wymeldowaniu E. J. córki A. i G., urodzonej dnia (...) w W. z pobytu stałego z miejscowości L. przy ulicy (...) w gminie D.. Od powyższej decyzji E. J. złożyła odwołanie.

Postanowieniem z dnia 18 maja 2017 r. wydanym w sprawie I Ns 1870/16 Sąd Rejonowy w Wołominie, I Wydział Cywilny stwierdził że spadek po M. Ś. (2) z domu P., córce W. i S. z domu S., zmarłej dnia 11 marca 1984 roku w miejscowości L., ostatnio stale zamieszkałej w miejscowości L., w tym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne, na podstawie ustawy nabyły dzieci W. Ś. (1) i G. Ś. z domu Ś. po 1/2 części spadku każde z nich (1) oraz że, spadek po W. Ś. (2), synu A. i M. z domu P., zmarłym dnia 08 października 2001 roku w miejscowości L., ostatnio stale zamieszkałym w miejscowości L., na podstawie ustawy nabyła siostra G. Ś. z domu Ś. w całości (2) ponadto stwierdził, że spadek po G. Ś. z domu Ś., córce A. i M. z domu P., zmarłej dnia 12 października 2006 roku w P., ostatnio stale zamieszkałej w miejscowości L., na podstawie ustawy nabyła córka E. J. w całości (3).

Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie dokumentów, zeznań świadków oraz przesłuchania stron (wnioskodawców i uczestniczki), uznając te dowody za w pełni wiarygodne.

Dokonując oceny prawnej Sąd Rejonowy uznał wniosek za niezasadny. Po wyjaśnieniu istoty posiadania samoistnego wskazał, że „w ocenie Sądu wnioskodawcy nie wykazali, co od zasady iż byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie”. Sąd I instancji zwrócił uwagę, że „część nieruchomości o powierzchni 3 mórg została oddana w dzierżawę na podstawie umowy zawartej pomiędzy M. Ś. (1) a S. P. (1), dzierżawcą pozostałej części o powierzchni 7 mórg był M. B. (1), ojciec wnioskodawcy T. B. (1). Przedmiotowe umowy dzierżawy zawarte zostały na czas określony, jednakże z ich treści wynika, że jeśli po tym czasie o ile nie zostaną rozwiązane, zostają przedłużone na dalsze okresy”.

Dalej Sąd Rejonowy argumentował, że stan faktyczny sprawy to „dosyć charakterystyczna dla obszarów wiejskich, czy ogólnie warunków społecznych panujących w latach lat 50 - 60 ubiegłego stulecia sytuacja, w której niedołączna, samotna ciotka, na gruncie niniejszej sprawy M. Ś. (1), która nie jest w stanie sama uprawiać gruntów pozostałych jej po zmarłym mężu, której rodzina męża w zasadzie odmawia prawa do decydowania o losach własnych i jej dzieci oraz o majątku pozostawionym przez męża, która czuje się w prawie ażeby uprawić tą ziemię, pobierać z niej plony wychodząc z założenia, że schorowana ciotka i tak jej nie potrzebuje. W zamian za użytkowanie ziemi oferują jej minimum niezbędne do życia. Po śmierci ciotki, podobny los czeka jej dzieci, G. J. inwalidkę - alkoholiczkę i jej brata W. Ś. (1) alkoholika chorego na gruźlicę, którzy też nie są traktowani przez tą rodzinę jako pełnoprawni właściciele nieruchomości. W związku z sytuacją w jakiej się znajdują, biedni, chorzy, mieszkający w trudnych warunkach lokalowych, nikt z użytkujących ich nieruchomości nie czuł się w obowiązku ponoszenia na ich rzecz opłat z tytułu umowy dzierżawy, choćby płodami rolnymi. Z akt dołączonych, jednoznacznie wynika, że G. J. dokładnie wiedziała, że dom w którym mieszkała należał do jej rodziców. Miała świadomość tego, że należy jej się to co po rodzicach zostało. Podobną świadomość mieli, w ocenie sądu również wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni”.

Powołując się na fakt korzystania przez M. B. (1) z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy Sąd Rejonowy podkreślił, że również posiadanie T. B. (1) miało charakter zależny.

W ocenie Sądu I instancji wnioskodawcy nie mieli podstaw, aby czuć się właścicielami nieruchomości należących do M. Ś. (1) i jej dzieci. Wiedzieli, że nieruchomość ta objęta była umową dzierżawy, jednakże uznali oni, że skoro nikt domagał się od nich czy to zapłaty czynszu dzierżawnego, czy zamiennie plodów rolnych należnych właścicielom, mogą użytkować bezpłatnie nieruchomości. Całokształt tych okoliczności, w ocenie Sądu I instancji, nie daje podstaw do przyjęcia, żeby uznać wnioskodawców jako samoistnych posiadaczy nieruchomości objętych wnioskiem. Wnioskodawcy mieli pełną świadomość, że są posiadaczami zależnymi, mimo, że nie wywiązali się z zawartej umowy dzierżawy w zakresie należnych opłat.

Postanowienie to zostało zaskarżone apelacją przez wnioskodawców, którzy zaskarżyli je w całości, wnosząc o jego zmianę i orzeczenie zgodnie z żądaniem wniosku oraz zasądzenie na ich rzecz od E. J. zwrotu kosztów postępowania. Skarżący postawili szereg zarzutów naruszenia prawa materialnego i procesowego, a to:

- art. 234 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 339 k.c. przez uznanie, że wnioskodawcy nie udowodnili, iż byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości, podczas gdy dla Sądu Rejonowego wiążące było domniemanie samoistności posiadania, które nie zostało obalone;

- art. 172 § 1 i 2 k.c. przez – najogólniej rzecz ujmując – nieprawidłowe uwzględnienie charakteru władania nieruchomością przez M. B. (1) przy ocenie charakteru posiadania wnioskodawców, którzy nie żądali doliczenia okresu posiadania M. B. (1)

- art. 172 § 1 i 2 k.c. przez błędną kwalifikację ustalonego stanu faktycznego, to jest przejęcia nieruchomości A. i M. Ś. (1), chociaż w ocenie Skarżących takie zachowanie świadczy wręcz o samoistnym charakterze posiadania

- art. 233 § 1 k.p.c. przez wadliwą ocenę materiału dowodowego (zarzuty od 4 do 7), w tym dokumentów i zeznań świadków oraz przesłuchania stron (wnioskodawców i uczestniczki), w tym pominięcie szczegółowo wskazanych w apelacji okoliczności faktycznych, które miały wpływ na treść rozstrzygnięcia.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka, zastępowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

***Sąd Okręgowy przyjął ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego za podstawę własnego rozstrzygnięcia i dodatkowo ustalił, co następuje:***

T. B. (1) był uważany przez rodzinę za właściciela działek objętych wnioskiem o zasiedzenie. Działki te nie były odgródzone ani w inny sposób wydzielone przestrzennie od działek objętych umową darowizny z dnia 11 lipca 1977 r. Wszystkie działki były traktowane przez rodzinę i sąsiadów jak jedna całość (dowód: zeznania świadków: Z. P. – k. 95-96, B. G. (2) – k. 97-98).

M. Ś. (1), G. J. ani E. J. nie korzystały ze spornych działek, nie wytaczały powództwa o ich wydanie, ani nie podjęły żadnych innych czynności przerywających bieg zasiedzenia. Wobec działek objętych wnioskiem nie toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez uwłaszczenie (okoliczności bezsporne).

Sąd Okręgowy – podobnie jak Sąd Rejonowy – uznał zeznania świadków w całości za wiarygodne, gdyż są one logiczne i spójne

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

Apelacja nie jest uzasadniona, o czym przekonują następujące argumenty.

Punktem wyjścia do oceny prawidłowości zaskarżonego orzeczenia powinny być zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż dopiero właściwie ocenione dowody i prawidłowo ustalony na ich podstawie stan faktyczny pozwoli na weryfikację oceny prawnej Sądu Rejonowego.

Skarżący zarzucają przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w czterech różnych aspektach, przy czym ich zastrzeżenia dotyczą nie tyle niezasadnego uznania poszczególnych środków dowodowych za wiarygodne bądź nie (Sąd Rejonowy uznał bowiem wszystkie przeprowadzone w tej sprawie dowody za wiarygodne), co wyciągnięcia z powyższych dowodów błędnych wniosków. Sąd Okręgowy podziela wyrażony w doktrynie pogląd, że ramy swobodnej oceny dowodów „muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego” (T. Demendecki, Komentarz aktualizowany do art. 233 k.p.c., Wolters Kluwer 2018, Lex, teza 1 do art. 233 oraz m. in. powołane tam orzeczenia: wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655, postanowienia SN z dnia 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99 oraz z 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Z powyższego wynika, że zarzut obraży art. 233 § 1 k.p.c. będzie wtedy skuteczny, gdy skarżący wykaże uchybienia sądu w jednej z wymienionych wyżej płaszczyzn. Jedną z form przekroczenia granic swobody sędziowskiej w ocenie dowodów jest wyciągnięcie z nich wniosków, które w istocie z nich nie wynikają.

Uwzględniając te założenia Sąd Okręgowy nie podzielił żadnego z zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Nie doszło do błędnej oceny dowodu z dokumentu – umowy dzierżawy z dnia 17 maja 1968 r., zawartej pomiędzy M. Ś. (1) a M. B. (1) (zarzut nr 4). W istocie, Sąd Rejonowy na podstawie tego dokumentu ustalił zarówno fakt zawarcia umowy dzierżawy, jak i jej treść (k. 192), co nie było kwestionowane przez żadnego z uczestników. Sąd I instancji wyraźnie ustalił, że umowa została zawarta na okres 3 lat. Następnie, w ocenie prawnej Sąd Rejonowy powołał się na fakt zawarcia umowy dzierżawy jako na jeden z argumentów świadczących o zależnym charakterze posiadania, ale to nie stanowi już problemu oceny dowodów, ale zastosowania prawa materialnego. Dlatego znaczenie umowy dzierżawy z 17 maja 1968 r. dla rozstrzygnięcia zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia.

Podobnie należy odnieść się do kolejnego zarzutu, podnoszącego pominięcie przez Sąd Rejonowy faktu zawarcia przez M. Ś. (1) kolejnych umów dzierżawy z A. P. i ze S. P. (1) (zarzut nr 5), co miało znaczenie dla oceny charakteru posiadania nieruchomości przez wnioskodawców. Także w tym przypadku Sąd Rejonowy poczynił odpowiednie ustalenia na podstawie tych umów oraz zeznań świadka J. P. (strona 3 uzasadnienia, k. 192), więc trudno zarzucić mu pominięcie tych środków dowodowych. Zastrzeżenia apelujących dotyczą natomiast oceny znaczenia prawnego tych faktów.

Nieskuteczny jest zarzut błędnej oceny zeznań świadków (zarzut nr 6) i to przede wszystkim dlatego, że sami skarżący przyznają, że Sąd Rejonowy uznał te zeznania za w pełni wiarygodne. Apelacja nie wskazuje okoliczności, które miałyby zostać ustalone na podstawie tych zeznań wadliwie, a kwestionuje jedynie pominięcie przez Sąd I instancji wskazanych okoliczności. Faktycznie, skarżący mają rację, że świadkowie potwierdzili, iż wnioskodawcy byli postrzegani przez otoczenie jako właściciele nieruchomości objętych wnioskiem. Podobnie, jak bezsporna była okoliczność, że pomiędzy działkami objętymi wnioskiem, a działkami darowanymi T. B. (1) przez M. i M. B. (1) nie było granic w terenie. Również okoliczność, że G. J. i W. Ś. (1) nie interesowali się spornymi nieruchomościami, co stanowi okoliczność bezsporną, nie została wprost Dlatego Sąd Okręgowy uzupełnił o te okoliczności swoje ustalenia faktyczne. Ustalenia te nie wpłynęły na treść rozstrzygnięcia. Nie miało natomiast większego znaczenia to, czy świadkowie wiedzieli o umowach dzierżawy, jeżeli jest niesporne, że takie umowy były w przeszłości zawierane, zarówno pomiędzy M. Ś. (1) i M. B. (1), jak i M. Ś. (1) i A. P.. Co do zarzucanego pominięcia przez Sąd Rejonowy, że G. J. pracowała w (...) w R., a W. Ś. (1) „w GS-ie”, to należy stwierdzić, że okoliczności te są co najmniej drugorzędne dla rozstrzygnięcia o zasadności wniosku o zasiedzenie.

Sąd Rejonowy nie popełnił również zarzucanego przez wnioskodawców błędu w ocenie zeznań wnioskodawców (zarzut nr 7), którym – jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia – dał przecież wiarę. Jeżeli już można by się doszukiwać przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, to tylko o tyle, że Sąd I instancji powinien był częściowo odmówić wiary wnioskodawcy, który twierdził, że nie miał wiedzy o umowie dzierżawy (k. 182). Biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego trudno bowiem dać wiarę temu, żeby wnioskodawca – będący synem

M. B. (1) i mieszkający w tym samym gospodarstwie – nie wiedział o umowie dzierżawy łączącej jego ojca z M. Ś. (1). Tym bardziej, że sam wnioskodawca twierdził, że M. Ś. (1) pozwoliła jego ojcu użytkować tę ziemię, choć wbrew dokumentom twierdził, że M. Ś. (1) przekazała mu te grunty „bez umowy” (k. 181). Ponadto, z dowodów wpłat wynika, że T. B. (1) uiszczał podatek rolny jako płatnik w imieniu spadkobierców A. Ś. (1) (k. 17-20), co jest charakterystyczne dla dzierżawy albo innego stosunku prawnego będącego podstawą posiadania zależnego. Z tych przyczyn zarzuty dotyczące oceny zeznań wnioskodawcy nie mogą uzasadniać uwzględnienia apelacji, gdyż ocena tych zeznań prowadzi do wniosków przeciwnych.

***Nie uwzględniając zarzutów dotyczących oceny dowodów, Sąd Okręgowy podzielił zatem ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjął je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia.***

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego, to nie można odmówić częściowej słuszności argumentom podnoszonym przez Skarżących na poparcie zarzutu naruszenia art. 234 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. w związku z art. 339 k.c. Niewątpliwie apelujący trafnie podnoszą, że wynikające z art. 339 k.c. domniemanie odwraca ciężar dowodu w ten sposób, że inny niż samoistny charakter władania rzeczą powinien wykazać ten z uczestników, który sprzeciwia się stwierdzeniu zasiedzenia. Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Jest to klasyczne domniemanie prawne wzruszalne, które może być obalone dowodem przeciwnym. Dlatego kwestionowane w apelacji stwierdzenie Sądu Rejonowego, że wnioskodawcy nie wykazali samoistnego posiadania nieruchomości może być uznane za niefortunne, co jednak nie świadczy o wadliwości samego rozstrzygnięcia. W orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że ***zmiana charakteru posiadania, z zależnego na samoistne, jest możliwa, ale wymaga to ustalenia konkretnych okoliczności faktycznych, umiejscowionych w czasie. Ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania przewidzianego w art. 339 k.c.*** (zob. postanowienia SN z 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11, z 16 października 2015 r., I CSK 885/14 i z 18 maja 2016 r., V CSK 590/15). W rozpoznawanej sprawie wnioskodawcy podkreślają, że nie wnoszą o doliczenie okresu posiadania ojca T. B. (1). Nie zmienia to jednak faktu, że skoro M. B. (1) władał nieruchomością jako posiadacz zależny i przeniósł (co jest bezsporne) posiadanie na syna i synową, to ewentualna zmiana charakteru posiadania przez nich musiałaby być dostrzegalna dla otoczenia i udowodniona w toku postępowania. Stanowisko wynikające z przytoczonej wyżej i utrwalonej linii orzeczniczej można więc w pełni odnieść do stanu faktycznego, w którym następuje przeniesienie posiadania, co wynika z istoty przeniesienia posiadania przez wydanie. Po dokonaniu powyższego uzupełnienia należy uznać, że nie doszło w zaskarżonym postanowieniu do obrazy art. 234 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. w związku z art. 339 k.c.

Sąd Rejonowy nie uchybił również art. 172 § 1 i 2 k.c., w obu wskazanych w apelacji aspektach, ani nie powołanemu przez skarżących art. 336 k.c.. Istotnie, zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia prawa własności nieruchomości. Należy jednak zwrócić uwagę, że czym innym jest objęcie nieruchomości w posiadanie przez zawładnięcie, a czym innym - na skutek przeniesienia posiadania przez inną osobę. W tym ostatnim przypadku charakter posiadania poprzednika jest istotny dla oceny charakteru posiadania. W doktrynie zwraca się uwagę, że przeniesienie posiadania może mieć charakter pierwotny albo pochodny, a ***przeniesienie posiadania przez wydanie (art. 348 zd. 1 k.c.) jest przeniesieniem pochodnym pod tytułem szczególnym, do którego dochodzi w wyniku wzajemnego porozumienia.*** W literaturze nie budzi również wątpliwości, że można przenieść nie tylko posiadanie samoistne, ale także zależne (zob. np. E. Gniewek w: Kodeks cywilny. Komentarz, 2019, Legalis, nb 9 do art. 348, por. uzasadnienie postanowienia SN z 15 czerwca 2016 r., II CSK 630/15). Przeniesienie to wymaga „współdziałania aktualnego posiadacza przenoszącego posiadanie oraz podmiotu, który zamierza posiadanie uzyskać” (B. Lanckoroński w: Kodeks cywilny pod red. K. Osajdy, 2020, Legalis, nt. 3 do art. 348). W judykaturze podkreśla się, że „wydanie rzeczy jest zasadniczym sposobem przeniesienia posiadania. Ś. biorąc, chodzi tu o połączoną z wydaniem rzeczy umowę, a więc o czynność prawną dwustronną, w której jedna strona wyraża wolę pozbycia się posiadania, a druga wolę jego nabycia” (postanowienie SN z 15 stycznia 2010 r., I CSK 355/09). Dlatego fakt, że M. B. (1) był posiadaczem zależnym nieruchomości, nie może być pomijany przy ocenie charakteru władania przez T. B. (1) i T. B. (2). Nie tracąc z pola widzenia tego, że posiadanie nie jest prawem, ale stanem faktycznym, w omawianym kontekście za usprawiedliwione można uznać stanowisko Sądu Rejonowego, iż

„M. B. (1) nie mógł (...) przekazać synowi i jego żonie więcej niż sam posiadał”. Jak już zaznaczono, wnioskodawca był synem M. B. (1) i wspólnie z nim zamieszkiwał, dlatego trudno uznać za przekonujące jego stanowisko, iż nie wiedział o zawarciu umów dzierżawy. **Skoro zatem M. B. (1) przekazał posiadanie nieruchomości wnioskodawcy, to uzasadnione jest stanowisko, że objęcie nieruchomości w samoistne posiadanie przez wnioskodawców było co prawda możliwe, ale wymagało wyraźnej manifestacji.** Zaniechanie uiszczania czynszu dzierżawnego nie może być jednak uznane za wystarczające, zwłaszcza, jeżeli uwzględni się fakt, że również M. B. (1) nie uiszczał czynszu. Trafnie wskazała uczestniczka postępowania, że zachowanie to świadczy tylko o niewywiązywaniu się z obowiązków wynikających z umowy dzierżawy. Do odmiennych wniosków nie prowadzi – w świetle przedstawionych uwag dotyczących istoty przeniesienia posiadania – okoliczność, że skarżący nie żądają doliczenia okresu posiadania M. B. (1). Za manifestację zmiany charakteru posiadania nie może być również uznana umowa darowizny z 11 lipca 1977 r., gdyż nie dotyczyła ona całości gospodarstwa rolnego, a jedynie ściśle określonych w niej działek.

Nie jest również słuszny drugi z zarzutów naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c. przez jego błędne zastosowanie. Można zgodzić się z apelującymi co do tego, że akcentowany w uzasadnieniu orzeczenia pierwszoinstancyjnego fakt wiedzy skarżących o tym, że nieruchomość należała do G. J. nie ma znaczenia przesądzającego, a mogłaby jedynie dowodzić ich złej wiary. O charakterze posiadania decyduje jednak całokształt okoliczności ustalonych w wyniku postępowania dowodowego. W realiach rozpoznawanej sprawy należy zgodzić się ze stanowiskiem wyrażonym przez uczestniczkę, że **nawet gdyby wbrew wcześniejszym uwagom przyjmując, iż na korzyść wnioskodawców działało domniemanie samoistności posiadania z art. 339 k.c., to wyniki postępowania dowodowego doprowadziły do obalenia tego domniemania.** Przemawiają za tym dwie zasadnicze okoliczności:

- Po pierwsze, M. B. (1) przeniósł na rzecz wnioskodawców posiadanie zależne (w zakresie wynikającym z umowy dzierżawy), a wnioskodawcy nigdy nie zmanifestowali wyraźnie zmiany charakteru władania

- Po drugie, zachowanie wnioskodawców wyraźnie przeczy temu, aby mieli oni zamiar władania spornymi działkami „jak właściciele”, skoro przez kilkadziesiąt lat konsekwentnie uiszczali w Urzędzie D. D. podatek rolny nie we własnym imieniu, ale w imieniu spadkobierców A. Ś. (1) (k. 17-20). T. B. (1) określał w dowodach wpłaty swoją rolę tylko jako płatnik podatku. Uiszczanie podatku rolnego, podobnie jak podatku od nieruchomości, jest uznawane w praktyce sądowej za istotny argument za samoistnym charakterem posiadania, ale tylko wtedy, gdy posiadacz uiszcza ten podatek we własnym imieniu. Jest to tyle istotne, że zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 333), jeżeli grunty znajdują się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku rolnego ciąży na posiadaczu samoistnym. **Skoro wnioskodawcy uiszczali ten podatek w cudzym imieniu, to nie tylko nie wspiera to ich tezy o samoistności posiadania, ale wręcz prowadzi do wniosku przeciwnego.**

Nie bez znaczenia jest też szeroko omówiona przez Sąd Rejonowy sytuacja rodziców i dziadków E. J.. O ile sama nieporadność tych osób nie ma bezpośredniego znaczenia, o tyle wyniki postępowania dowodowego dają podstawę do przyjęcia, że tolerowanie przez M. Ś. (1) a następnie G. J. korzystania z nieruchomości przez rodzinę B. wiązało się z udzielaną przez nich pomocą w sprawach bytowych.

Z tych wszystkich powodów stanowisko Sądu Rejonowego, który uznał sprawowane przez wnioskodawców władztwo nad nieruchomością za posiadanie zależne, jest w pełni uzasadnione, co oznacza, że jego rozstrzygnięcie w pełni odpowiada prawu. Dokonując kontroli zgodności orzeczenia z prawem materialnym niezależnie od zarzutów apelacyjnych, Sąd Okręgowy nie dostrzegł żadnych naruszeń tego prawa.

Na marginesie warto jednak zaznaczyć, w nawiązaniu do stanowiska uczestniczki, że podstawy oddalenia wniosku nie mogłoby stanowić art. 5 k.c. Przepis ten może bowiem sankcjonować nieetyczne wykonywanie prawa podmiotowego, ale nie może prowadzić do odmowy uwzględnienia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, gdyż nabycie własności w ten sposób następuje z mocy prawa.

Na prawidłowość zaskarżonego postanowienia nie wpływa także fakt, że dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta, a tytuł prawny E. J. do nieruchomości nie został wykazany. Uczestniczka ta miała oczywisty interes prawny jako spadkobierczyni samoistnych posiadaczy nieruchomości, których prawo do niej w istocie nie było kwestionowane, a od strony proceduralnej wystarczające było dokonanie przez Sąd Rejonowy ogłoszeń w piśmie poczytnym na terenie całego kraju na podstawie art. 609 § 2 k.p.c. Niniejsze postępowanie nie służy natomiast przesądzeniu tytułu prawnego do nieruchomości na rzecz E. J., gdyż kwestia ta może zostać ewentualnie rozstrzygnięta w sprawie wszczętej na podstawie art. 5 § 2 ustawy z 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 11 poz. 81).

Reasumując, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., mając na uwadze niewątpliwą sprzeczność interesów uczestników oraz zasady słuszości, które wymagały zasądzenia zwrotu na rzecz E. J. poniesionych przez nią kosztów postępowania. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego, które ustalono przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sprawy (36 000 zł) oraz faktu, że uczestniczkę w obu instancjach zastępował ten sam radca prawny. Podstawą prawną ustalenia tego wynagrodzenia jest § 5 pkt 1 w związku z § 2 pkt 5 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265).

A. M. T. P. N.

## ZARZĄDZENIE

Proszę:

1. odnotować uzasadnienie;
2. odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć: pełnomocnikowi wnioskodawców adw. E. R.
3. opublikować na portalu.

A. J.