

Sygn. akt III Ca 361/13

POSTANOWIENIE

Dnia 8 listopada 2013r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Leszek Jantowski (spr)

Sędziowie: SSO Krzysztof Gajewski

del. SSR Marcin Cichosz

Protokolant: stażysta Martyna Dalecka

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2013r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z wniosku M. S. i W. S.

przy udziale Gminy M. K.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kościerzynie

z dnia 2 listopada 2012r., sygn. akt I Ns 336/11

postanawia:

1. Zmienić zaskarżone postanowienie w całości w ten sposób, że :

I. stwierdzić, że wnioskodawcy M. S. syn H. i M. numer PESEL (...) oraz W. S. córka H. i T. numer PESEL (...) nabyli przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005r. do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską działkę gruntu o powierzchni 0,0277 ha, oznaczoną jako numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego sądowego M. F. z dnia 9 marca 2012r. znajdującym się na karcie 103 akt sprawy, który to projekt uczynić integralną częścią postanowienia,

II. zasądzić od uczestnika Gminy K. na rzecz wnioskodawców M. S. oraz W. S. solidarnie kwotę 2.000,-zł /dwa tysiące złotych/ tytułem zwrotu kosztów postępowania,

2. zasądzić od uczestnika Gminy K. na rzecz wnioskodawców M. S. oraz W. S. solidarnie kwotę 1.000,-zł / jeden tysiąc złotych/ tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt III Ca 361/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy W. S. i M. S. – po ostatecznym sprecyzowaniu - wnieśli o stwierdzenie, że nabyli najpóźniej z dniem 27 maja 2005r. przez zasiedzenie do wspólności majątkowej małżeńskiej prawo własności nieruchomości położonej w W. gmina K., stanowiącej część działki nr (...) obrębu W., znajdującej się na odcinku pomiędzy działkami nr (...) do granicy działek (...), o powierzchni 277 m², dla której Sąd Rejonowy w Kościerzynie prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...).

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania Gmina K. wniósł o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 2 listopada 2012r. Sąd Rejonowy w Kościerzynie oddalił wniosek, zasądził od wnioskodawców W. i M. małżonków S. kwotę 1015, 89 zł na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kościerzynie tytułem zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa i zniósł między wnioskodawcami a uczestnikiem postępowania koszty postępowania w sprawie.

Rozstrzygnięcie to oparł Sąd Rejonowy na następujących ustaleniach faktycznych:

W księdze wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kościerzynie dla nieruchomości położonej w W., stanowiącej między innymi działkę sklasyfikowaną jako droga, oznaczoną numerem geodezyjnym (...), jako właściciel wpisana jest Gmina K..

W księdze wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kościerzynie dla nieruchomości o łącznej powierzchni 7.3576 ha, położonej w W., na którą składają się działki oznaczone numerem geodezyjnym (...), jako właściciele wpisani są W. S. i M. S..

Część działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) przebiega pomiędzy działkami (...), od punktu granicznego na granicy działek (...) i sąsiedniej działki nr (...) do punktu granicznego na granicy działek nr (...).

Od 1998r. małżonkowie S. dzierżawili działkę oznaczoną obecnie numerem (...). Stanowiła ona wówczas własność E. S. i jego żony. Na granicy tej działki znajdował się zbiornik wodny, obejmujący swym rozmiarem także część działki nr (...), który w zależności od pory roku i pogody zmniejszał się bądź ulegał zwiększeniu. Tereny w pobliżu zbiornika były podmokłe i bagniste, przez co nie nadawały się do uprawy. Dzierżawiąc wskazany teren małżonkowie S. objęli również w posiadanie przedmiotowy zbiornik wodny, który nie był w posiadaniu małżonków S..

W październiku i w grudniu 2002r. małżonkowie S. zawarli z E. S. i jego żoną H. umowy sprzedaży działek składających się m.in. na dzierżawioną nieruchomość. Również w grudniu 2002r. z sąsiadami E. i B. L. (1) zawarli umowę zamiany, na mocy której uzyskali własność działki (...), dzięki czemu zespolili posiadane grunty w jedną gospodarczą całość. Jednocześnie będąc przekonanymi, że przedmiotowy zbiornik wodny, który obejmował część działki nr (...), jest częścią nabytej przez nich nieruchomości od małżonków S., objęli w posiadanie również ten zbiornik.

Od czasu wydzierżawienia od małżonków S. nieruchomości, małżonkowie S. inwestowali w nią, pracowali na niej, porządkowali ją. Po nabyciu dzierżawionej nieruchomości na własność, zakupie kolejnych działek, zamianie działek z małżonkami R. -L. i połączeniu posiadanych działek w jedną gospodarczą całość, M. S. przystąpił do oczyszczania i osuszania terenu wokół spornego zbiornika wodnego, gdyż teren ten, z uwagi na jego obniżenie, był systematycznie zalewany. Podjęte przez niego prace, w szczególności bagrowanie, trwały od 2002r. do 2005r. Zakończyły się wyczyszczeniem i powiększeniem stawu oraz założeniem drenażu, tak, aby woda z okolicznych terenów, spływała do stawu. Dzięki tym działaniom M. S. przygotował dotychczas niewykorzystywany teren pod pastwiska i uprawę.

W okresie od października do listopada 2008r. M. S. na działce oznaczonej nr (...), przechodzącej przez powiększony przez uczestnika zbiornik wodny, obejmujący swą powierzchnią przygraniczną część działek (...), zasypał znajdujący się na przedmiotowej działce nr (...) rów melioracyjny i wybudował na nim wał ziemny bez wymaganego pozwolenia wodno-prawnego. Za czyn ten na mocy wyroku nakazowego wydanego w dniu 4 maja 2009r. w sprawie II W 381/09 przez Sąd Rejonowy w Kościerzynie został ukarany karą grzywny. W dniu 12 grudnia 2008r. Starosta (...) zatwierdził

przeprowadzoną na wniosek małżonków S. aktualizację klasyfikacji gruntów przez wprowadzenie zmian w ewidencji gruntów, a dotyczących m.in. działek nr (...).

W sierpniu 2011r. w stosunku do małżonków S. wszczęte zostało postępowanie administracyjne w sprawie wykonania na działkach (...) obręb W. urządzeń wodnych, tj. stawów bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego. Na skutek prowadzonego postępowania organ administracyjny stwierdził wykonanie urządzenia bez pozwolenia wodnoprawnego.

Sporna część działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), która stanowi własność Gminy K. i przebiega pomiędzy działkami (...), nadal przecina staw obejmujący również część przygraniczną działki (...). Mimo że w księdze wieczystej obejmującej sporną działkę jest ona sklasyfikowana jako droga, faktycznie nigdy nie była ona wykorzystywana jako droga i nie była postrzegana jako droga przez poprzednich właścicieli działek należących obecnie do małżonków S., jak również przez samych małżonków S. i właścicieli działek sąsiadujących z nieruchomością obejmującą działki (...). Przedmiotowa część działki nr (...) stanowiła bowiem zawsze część zalanego terenu tworzącego zbiornik wodny, który przez okolicznych mieszkańców był uważany za "staw graniczny". Sporna część działki nr (...) nadal pozostaje w posiadaniu małżonków S..

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy oparł się na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych złożonych przez strony. Prawdziwość tych dokumentów nie była kwestionowana przez uczestników w toku postępowania. Także Sąd nie znalazł z urzędu podstaw do ich podważania i uznał je za wiarygodne.

Na podstawie akt sprawy, oględzin i pomiarów nieruchomości oraz posiadanych wiadomości specjalnych biegły geodeta M. F. sporządził opinię z dnia 12.03.2012r., do której dołączył projekt podziału działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), z której wyodrębnił działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,0277 ha (277 m²). W opinii biegły podkreślił, że z wypisu ewidencji gruntów wynika, iż działka nr (...) jest drogą, faktycznie natomiast część działki nr (...) położonej pomiędzy działkami (...) zalana jest wodą, a część działki położona pomiędzy działkami (...) od projektowanej granicy podziału do granicy z działką nr (...) stanowi rów melioracyjny.

W świetle sporządzonej opinii, mając na uwadze poziom wiedzy biegłego w zakresie wiadomości specjalnych Sąd Rejonowy uznał, iż nie budzi ona zastrzeżeń a załączony projekt podziału nieruchomości odpowiada potrzebom zawisłej sprawy. Nie kwestionowała go również żadna ze stron.

Odnośnie pozostałego materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodne zeznania świadków E. S., H. S., B. L. (1) i E. L., którzy słuchani na okoliczność charakteru i czasu posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców oraz sposobu wejścia w to posiadanie potwierdzili, że małżonkowie S. weszli w posiadanie spornej części działki nr (...) z chwilą zawarcia z małżonkami S. umowy dzierżawy działki nr (...). Tereny wokół działki nr (...) były podmokłe i bagniste i nie nadawały się do uprawy. Na części działki (...) znajdował się zabrudzony i zarośnięty zbiornik wodny. Po zakupie m.in. działki nr (...) od małżonków S. oraz zamianie działek z małżonkami R.- L., w wyniku czego wnioskodawcy uzyskali własność działki nr (...), wnioskodawcy przystąpili do prac oczyszczających i osuszających teren, zajęli się też bagrowaniem dotychczasowego zbiornika wodnego. Na skutek ich prac teren został osuszony, a zbiornik wodny, przez który przechodzi część działki (...), powiększony. Świadkowie wskazali również, że działka nr (...) która miała stanowić drogę, nigdy nie była użytkowana w tym celu ani traktowana jako droga z uwagi na to, że była zarośnięta, podmokła i prowadziła do zbiornika wodnego. Mając na uwadze treść zeznań powyższych świadków Sąd ocenił, iż potwierdzają one posiadanie przez wnioskodawców spornej części nieruchomości oznaczonej numerem (...) od chwili wydzierżawienia nieruchomości oznaczonej numerem (...) i samoistny charakter tego posiadania. Zdaniem Sądu zeznania te są przekonujące, tworzą logiczną i wzajemnie uzupełniającą się całość. Dlatego też Sąd ocenił je jako prawdziwe tym bardziej, że znalazły one potwierdzenie również w zeznaniach świadka F. M. (1), J. K., K. W., P. W. i F. M. (2), którzy wskazywali, że sporna część działki (...) nigdy nie była drogą, gdyż grunt ten stale był zalewany i przechodził w staw, który ze względu na swoje położenie nazywany był granicznym. Nadto świadkowie ci potwierdzili również, iż małżonkowie S. dokonywali na spornym gruncie szeregu prac polegających na

porządkowaniu terenu i powiększeniu stawu. W ocenie Sądu zeznania świadków w powyższym zakresie są prawdziwe i przekonujące, tworzą logiczną i wzajemnie uzupełniającą się całość. Potwierdzają samoistny charakter posiadania przez wnioskodawców spornej części działki nr (...), która nie spełniała warunków drogi. Jednocześnie Sąd odmówił przymiotu wiarygodności zeznaniom świadka R. L., który twierdził, że na spornej części działki nr (...) nie było nigdy stawu, a teren ten był uprawiany przez świadka E. S.. Powyższe bowiem pozostaje w sprzeczności ze zgromadzonym na tę okoliczność materiałem dowodowym, a także z zeznaniami samego świadka E. S., który wskazywał, że nigdy nie posiadał spornej części działki nr (...).

Zeznania świadków L. T. i J. B. Sąd ocenił jako nieprzydatne, albowiem świadkowie ci nie mieli wiedzy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania M. S. i W. S. słuchanych w charakterze strony w zakresie, w jakim wskazywali okoliczności wejścia w posiadanie spornej części działki nr (...). Wnioskodawcy podkreślali, że dzierżawiąc działkę nr (...) posiadali również pobliski zbiornik wodny, gdyż byli przekonani, że jest on częścią dzierżawionego terenu. Dopiero zawierając umowę zamiany działek z małżonkami R.- L. dowiedzieli się, że pomiędzy działkami nr (...) przechodzi działka nr (...) stanowiąca własność uczestnika. Uczestnik postępowania nigdy nie domagał się wydania spornej części gruntu, a wnioskodawcy posiadali ją jak właściciele, podejmując na niej prace związane z osuszeniem i czyszczeniem podmokłego terenu wokół zbiornika wodnego, jak i związane z regulowaniem samego zbiornika. Biorąc pod uwagę treść zeznań wnioskodawców Sąd ocenił, iż pokrywają się one z zeznaniami powołanych powyżej świadków i potwierdzają fakt posiadania przedmiotowej części nieruchomości od 1998r., kiedy to wnioskodawcy wydzierżawili od małżonków S. działkę nr (...).

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że kwestia sporna w niniejszej sprawie sprowadza się do odmiennej oceny, czy wnioskodawcy władali sporną częścią nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) jak samoistni posiadacze nie będący właścicielami przez ustawowy okres czasu konieczny do stwierdzenia zasiedzenia, a w konsekwencji, czy zachodzą przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia własności części przedmiotowej nieruchomości na rzecz wnioskodawców.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 172 kc regulującego przesłanki nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, oraz art. 336 kc zawierający definicję samoistnego posiadania. Wskazał na wynikające z art. 339 kc domniemanie samoistności posiadania. Wyjaśnił, że cechą samoistnego posiadania jest istnienie po stronie posiadacza faktycznej możliwości władania rzeczą, co sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny. Konieczne jest występowanie dwóch czynników - corpus jako fakt posiadania, widoczny dla osób trzecich i animus - jako zamiar i wola posiadania jak właściciel. Oznacza to, że posiadacz rzeczy musi mieć wolę "posiadania jak właściciel", a więc traktować siebie jak właściciela.

Sąd Rejonowy wskazał, że upływ czasu wymagany do zasiedzenia łączy się z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. Decydująca przy tym dla każdego przewidzianego w kodeksie cywilnym terminu, jest tylko chwila uzyskania posiadania, wobec czego późniejsze okoliczności powodujące, że samoistny posiadacz w dobrej wierze stał się posiadaczem w złej wierze nie mają znaczenia. Dla określenia pojęcia dobrej wiary należy zastosować tzw. tradycyjne pojęcie dobrej wiary, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. A contrario wiedza o tym, że to prawo mu nie przysługuje świadczy o istnieniu złej wiary po stronie posiadacza samoistnego.

Zdaniem Sądu Rejonowego w przedmiotowej sprawie została spełniona przesłanka samoistnego posiadania spornej części nieruchomości przez wnioskodawców małżonków S.. Wnioskodawcy od 1998 roku, to jest od chwili wydzierżawienia od małżonków S. sąsiadującej z działką nr (...) działki nr (...) dysponowali częścią spornej nieruchomości i korzystali z niej, sprawując nad nią faktyczne władztwo. Władztwo to polegało na tym, iż wnioskodawcy sami decydowali o sposobie korzystania ze spornej części nieruchomości, a dla dokonania określonych czynności odnośnie nieruchomości nie uzyskiwali zezwolenia dotychczasowego właściciela. Na przedmiotowej części

nieruchomości oznaczonej nr(...) wnioskodawcy podejmowali w szczególności czynności związane z jej oczyszczeniem i osuszeniem, przeprowadzili bagrowanie, powiększyli zbiornik wodny, przez który przechodziła sporna część działki nr (...). Powyższe działania wnioskodawców spowodowały wszczęcie przeciwko nim postępowania administracyjnego w sprawie wykonania na działkach nr (...) obręb W. urządzeń wodnych, tj. stawów bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego. Nadto na części spornej nieruchomości M. S. zasypał rów melioracyjny i usypał wał ziemny również bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego, co było przyczyną nałożenia na niego przez Sąd Rejonowy w Kościerzynie kary grzywny. Powyższe działania wnioskodawców, mimo że nielegalne, były przejawem ich władztwa nad sporną częścią nieruchomości nr (...). Ich władztwo było dla otoczenia jawne, co potwierdzają zeznania powołanych w sprawie świadków. Na ich korzyść działało też domniemanie istnienia posiadania samoistnego wynikające z art. 339 kc, które mimo, że wzruszalne, nie zostało w toku niniejszej sprawy obalone.

Sąd Rejonowy uznał przy tym, że wnioskodawcy od chwili objęcia spornej nieruchomości w posiadanie byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Zdaniem Sądu nie można bowiem uznać za posiadacza w dobrej wierze tego, kto wszedł w posiadanie nieruchomości, mimo że z prowadzonej księgi wieczystej dla nieruchomości wynikało prawo własności innej osoby, tj. Gminy K.. Konsekwencją takiego ustalenia jest z kolei stwierdzenie, iż zasiedzenie nastąpi z upływem dłuższego 30-letniego terminu zasiedzenia, a nie 20-letniego.

Stosownie do treści art. 177 kc w brzmieniu obowiązującym w okresie od 1 stycznia 1965r. do 30 września 1990r., przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosowało się, jeżeli nieruchomość była przedmiotem własności państwowej. Tym samym nieruchomości te były wyłączone od zasiedzenia.

Powyższy przepis został uchylony ustawą z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy- kodeks cywilny (Dz. U. z 1990r. Nr 55 poz. 321), która w art. 10 wprowadziła unormowanie zgodnie z którym, jeśli przed dniem wejścia w życie ustawy (a więc przed 1 października 1990r.) istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie. Termin ten jednakże ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

W niniejszej sprawie - wobec faktu, że sporna część nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) stanowiła własność Skarbu Państwa - obecnie Gminy K. - do dnia 30 września 1990r. nie było możliwości nabycia jej własności przez zasiedzenie, albowiem z mocy ustawy była ona wyłączona od zasiedzenia. Bieg terminu zasiedzenia nieruchomości państwowych rozpoczął się dopiero od dnia 1 października 1990r. Tym samym od tej daty należałoby liczyć bieg terminu zasiedzenia spornej części nieruchomości. Podkreślić przy tym należy, że nie jest możliwe zasiedzenie własności drogi publicznej. Jednakże działka oznaczona numerem (...), mimo że została sklasyfikowana jako droga, de facto nie spełnia i nigdy nie spełniała takiej funkcji i nie była kiedykolwiek wykorzystywana jako droga z uwagi na jej położenie i podmokły, bagnisty charakter podłoża. Mając na uwadze te okoliczności Sąd Rejonowy ocenił, iż w niniejszej sprawie zasiedzenie takiej nieruchomości byłoby dopuszczalne. Jednakże wnioskodawcy posiadali przedmiotową nieruchomość od 1998r., to jest od czasu wydzierżawienia nieruchomości sąsiedniej nr (...) od małżonków S. i to wnioskodawcy jako pierwsi traktowali ją jak swoją własność i czuli się jej właścicielami, co przejawiało się w ich działaniach podejmowanych na spornej części nieruchomości, którą razem z działką nr (...) traktowali jako jedną całość. Tym samym stan samoistnego posiadania spornej nieruchomości istniał dopiero od 1998r., a więc już po wejściu w życie ustawy z dnia 28.07.1990r. W okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodzą więc przesłanki do skrócenia terminu do zasiedzenia, bowiem rozpoczął on swój bieg dopiero w 1998r. i od tego czasu należy liczyć termin zasiedzenia, który upływa po 30 latach samoistnego posiadania spornej części nieruchomości. Do tej chwili upłynęło zaledwie 14 lat samoistnego posiadania przez małżonków S. spornej części nieruchomości nr (...). Nie została zatem spełniona ustawowa przesłanka upływu czasu stosownie do treści przepisu art. 172 kc w brzmieniu obowiązującym od 1 października 1990r. Tylko bowiem jednoczesne spełnienie obu przesłanek zasiedzenia, tj. przesłanka samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływ czasu pozwala na stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości.

Z tych też względów Sąd Rejonowy oddalił wniosek.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 §1 i 3 kpc oraz art. 83 ust.2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W niniejszej sprawie wnioskodawcy ponieśli koszt opłaty sądowej od wniosku w wysokości 2.000 zł. Każdy z uczestników postępowania był reprezentowany przez pełnomocnika- wnioskodawcy przez adwokata, zaś uczestnik postępowania przez radcę prawnego. Koszt sporządzonej przez biegłego opinii w sprawie wyniósł 1.015,89 zł.

Mając więc na uwadze powyższe Sąd w punkcie 2 postanowienia zasądził od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Kościerzynie kwotę 1.015,89 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa, znosząc jednocześnie w pozostałym zakresie koszty postępowania między stronami, jak w punkcie 3 sentencji.

Apelację od tego orzeczenia wywiedli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości.

Zarzucili:

1.naruszenie prawa materialnego – art. 176§1 kc poprzez niedoliczenie do czasu ich posiadania nieruchomości okresu samoistnego posiadania spornej nieruchomości przez poprzednich właścicieli działek nr (...). Ponadto zarzucili:

2.błąd w ustaleniach faktycznych polegający na:

-uznaniu, iż poprzedni właściciele nieruchomości – to jest małżonkowie S. oraz R. – L., na których nieruchomościach znajdował się tzw. „staw graniczny” , w jego zaś obszarze sporna część działki numer (...), będąca przedmiotem postępowania – nie byli jej samoistnymi posiadaczami,

-nie uwzględnienie faktu samoistnego posiadania tej nieruchomości od czasów już powojennych

3. naruszenie zasad postępowania poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu przyczyny, dla której Sąd odmówi wiarygodności temu fragmentowi zeznań świadków B. i E. L., w których wskazywali na samoistne posiadanie części działki znajdującej się „w stawie granicznym”, pomimo przyznania tym zeznaniom waloru wiarygodności.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W uzasadnieniu skarżący wskazali, że nieznana jest przyczyna, dla której Sąd nie uwzględnił doliczenia do czasu posiadania nieruchomości okresu posiadania poprzednich właścicieli. W ocenie skarżących ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż ich poprzednicy byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej działki, gdyż kosili łąki wokół zbiornika wodnego , określanego jako „staw graniczny”, poili w stawie hodowane i wypasane na łąkach wokół stawu zwierzęta, łowili ryby, wydobywali torf.

O tym, że małżonkowie S. byli współposiadaczami samoistnymi spornej działki świadczy również zdaniem skarżących to, że wydzierżawili im całą nieruchomość, także z częścią, która nie stanowiła ich własności, pozostając w przeświadczeniu o prawie dysponowania jako swoją własnością całości stawu.

Posiadanie samoistne poprzedników prawnych istniało już od okresu powojennego, gdyż na przedmiotowej działce rozpoczęło się samowolne wydobywanie torfu przez dziadków S. , co w konsekwencji doprowadziło do zabagnienia działki.

Bez znaczenia zdaniem skarżących pozostaje fakt, że małżonkowie S. wiedzieli, iż nie są właścicielami spornej działki. Istotnym jest, że z niej korzystali, podobnie jak małżonkowie R. – L., a nadto, że podejmując decyzję o wykorzystaniu nieruchomości, dokonywali tego w sposób swobodny, bez żadnych ograniczeń ze strony właściciela działki, mogąc z niej w każdej chwili korzystać.

W konsekwencji zdaniem skarżących zarówno małżonkowie E. i H. S., jak również B. i E. L. byli samoistnymi posiadaczami spornej części działki numer (...), a ich osobiste posiadanie trwało przynajmniej od 1980r. i 1984r., kiedy to objęli sąsiadujące ze sobą gospodarstwa rolne we władanie na podstawie umowy o przekazanie. Do tego należy uwzględnić posiadanie ich poprzedników. Zarówno małżonkowie E. i H. S., jak również B. i E. L. wykorzystując cały „staw graniczny” dla celów gospodarczych świadomością swa obejmowali wykorzystanie właśnie całości stawu, nie zaś jego bliżej nieokreślonej części; do czasu opinii biegłego sądowego M. F. nikt nie był w stanie określić wielkości części działki numer (...) pokrytej stawem.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja była uzasadniona.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy w zakresie objęcia w posiadanie przez wnioskodawców przedmiotowej części działki numer (...) oraz sposobu władania tą nieruchomością i przyjmuje te ustalenia za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie. Podobnie Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne i przyjmuje za własne ustalenia co do tego, że działka ta faktycznie nigdy nie była wykorzystywana jako droga i nie była postrzegana jako droga przez poprzednich właścicieli działek należących obecnie do małżonków S., jak również przez samych małżonków S. i właścicieli działek sąsiadujących z nieruchomością obejmującą działki (...). Przedmiotowa część działki nr (...) stanowiła zawsze część zalanego terenu tworzącego zbiornik wodny, który przez okolicznych mieszkańców był uważany za "staw graniczny".

Sąd Okręgowy nie podzielił natomiast ustaleń Sądu Rejonowego odnośnie tego, iż poprzednicy prawni wnioskodawców nie byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej działki. W tym zakresie Sąd Okręgowy podzielił zarzuty skarżących co do błędu w ustaleniach faktycznych i jako instancja merytoryczna odmiennie, aniżeli Sąd Rejonowy ustalił co następuje:

E. i H. małżonkowie S. nabyli własność nieruchomości stanowiących działki numer (...) o obszarze 3.46.22 ha, (...) o obszarze 8.47.14 ha, (...) o obszarze 3.29.69 ha, (...) o obszarze 2.18.40 ha, dla których Sąd Rejonowy w Kościerzynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 17 lipca 1980r. Ich poprzednikami prawnymi byli J. S. i S. S., na podstawie ugody spadkowej z dnia 11 marca 1948r. i wpisu dokonanego w oparciu o postanowienie Sądu Grodzkiego w K. z dnia 15 kwietnia 1949r.

(dowód: postanowienie Sądu Grodzkiego w K. z dnia 15 kwietnia 1949r. k. 17 akt księgi wieczystej KW nr (...), księga wieczysta KW nr (...) dział (...), umowa sprzedaży z 18 października 2002r. k.2 akt KW nr (...), umowa sprzedaży z 6 grudnia 2002r. k.10 akt KW nr (...))

E. i B. małżonkowie R. – L. nabyli własność działek numer (...) o łącznym obszarze 0.41.51 ha, dla których Sąd Rejonowy w Kościerzynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 20 marca 1984r. Ich poprzednikami prawnymi byli A. L. i B. L. (2), na podstawie aktu własności z dnia 21 marca 1973r.

(dowód: akt własności ziemi k. 3 akt księgi wieczystej KW nr (...), księga wieczysta KW nr (...), dział (...), umowa zamiany k.45 akt księgi wieczystej KW nr (...))

Decyzją z dnia 8 grudnia 1994r. wydaną na podstawie art. 18 ust 1 w związku z art. 5 ust.1 pkt1. I 2 ustawy z dnia 10 maja 1990r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U nr 32 z 1990r. poz. 191 z późn. zm.) Wojewoda G. stwierdził nieodpłatne nabycie z mocy prawa przez Gminę K. własności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...).

(dowód: decyzja Wojewody G. k.51 akt księgi wieczystej KW nr (...))

Działka numer (...) znajdowała się pomiędzy działkami oznaczonymi numerami (...) – później (...) – należącą do E. i H. małżonków S. i ich poprzedników, oraz numer (...) – należącą do E. i B. małżonków R. – L. i ich poprzedników. Działki (...) zostały połączone w jedną działkę posiadającą obecnie oznaczenie geodezyjne (...).

(dowód: opinia biegłego sądowego M. F. k.102-105, wykaz zmian ewidencji gruntów i budynków k.32 akt KW (...))

Część działki numer (...) pomiędzy działkami (...), od punktu granicznego na granicy działek nr (...) do punktu granicznego na granicy działek nr (...) ma obszar 0.0277 ha.

(dowód: opinia biegłego sądowego M. F. k.102-105)

W okresie przedwojennym i krótko powojennym w miejscu oznaczonym obecnie jako działka numer (...) z terenu tego był wydobywany torf.

(dowód: zeznania świadka E. S. k.77, zeznania świadka K. W. k.122, zeznania świadka E. L. k.79)

W późniejszym okresie obszar ten nie był wykorzystywany dla wydobywania torfu. W miejscu oznaczonym obecnie jako działka numer (...) znajdował się od lat 1970-ch teren zalany wodą, nazywany przez rodzinę S. i rodzinę L. jako „staw graniczny”. W stawie tym poily się zwierzęta należące do gospodarstw tych rodzin. E. S. i E. L. łowili w tym stawie także ryby. Wokół były ich pastwiska.

(dowód: zeznania świadków H. S. k.77, E. L. k.79, J. K. k.120-121v, K. W. – k.122-123, F. M. (2) k.133-134)

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom świadków E. S., H. S., E. L., J. K., K. W., F. M. (2) dotyczącym sposobu wykorzystywania przedmiotowego obszaru, gdyż są one spójne i wzajemnie się uzupełniają. Sąd podzielił również opinię biegłego sądowego M. F., gdyż opinia ta w pełni odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest rzetelna i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd Okręgowy oparł się także na dokumentach prywatnych w postaci aktów notarialnych oraz dokumentach urzędowych znajdujących się w katach ksiąg wieczystych w postaci wykazu zmian ewidencji gruntów i budynków, decyzji Wojewody G., aktu własności ziemi, postanowienia Sądu Grodzkiego w K., gdyż dokumenty te sporządzone zostały przez uprawnione do tego organy, w przewidzianej formie, w granicach ich kompetencji i nie były przez strony kwestionowane (art. 244 kpc , art. 245 kpc).

Mając na uwadze tak uzupełniony stan faktyczny Sąd Okręgowy podzielił zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego, a mianowicie art.176 § 1 kc poprzez jego niezastosowanie.

Zgodnie z tym przepisem „jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.”

Jak słusznie zauważyli skarżący, z chwilą wejścia w życie art. 5 ust. 1 ustawy z 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U nr 32 z 1990r. poz.191 z późn zm.), to jest z dniem 27 maja 1990r. nastąpiło z mocy prawa przejście własności przedmiotowej nieruchomości ze Skarbu Państwa na rzecz Gminy K..

Z kolei zgodnie z art.10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz. U. nr 55 z 1990r. poz. 321) „jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Odnośnie oceny skuteczności upływu terminu koniecznego do stwierdzenia zasiedzenia, wyjaśnienia wymaga jeszcze kwestia przepisu art. 177 k.c., obowiązującego do dnia 1 października 1990 r. Przepis ten wyłączał możliwość nabycia

przez zasiedzenie własności nieruchomości państwowych. Przepis art. 177 k.c. został uchylony ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. 1990 r., nr 55, poz. 321), która weszła w życie w dniu 1 października 1990 r. Od 1 października 1990 r. brak jest zatem przeszkód prawnych do zasiedzenia nieruchomości państwowych.

Do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie powyższej ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, stosuje się od tej chwili jej przepisy, dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie (art. 9 tej ustawy). Ustawa ta zmieniła terminy, których upływ prowadził do zasiedzenia. Mianowicie termin dziesięcioletni (przy dobrej wierze) został zastąpiony terminem dwudziestoletnim, a termin dwudziestoletni (przy złej wierze) terminem trzydziestoletnim. Jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu jej w życie prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie, jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę (art. 10 tej ustawy). Wobec takiego brzmienia powyższego przepisu, uznać należy, iż nie zlikwidowano w całości z datą nowelizacji kodeksu cywilnego skutków poprzedniego zakazu zasiedzenia nieruchomości państwowych. Zastosowano zaś rozwiązanie polegające na tym, że zasiedzenie nieruchomości rozpoczynało się z dniem 1 października 1990 r. Nie zastosowano zaś z mocą wsteczną skutków obecnego odstąpienia od zakazu zasiedzenia nieruchomości państwowych. Jedynie dla złagodzenia rygorów skrócono termin zasiedzenia, w ten sposób, że do 10 lat uległ skróceniu biegnący od 1 października 1990 r. termin zasiedzenia w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze, a do 15 lat w przypadku nabycia w złej wierze, jeżeli przedtem upłynął równy lub dłuższy termin posiadania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2008 r., sygn. akt V CSK 532/07, LEX nr 424327).

Przedmiotowa nieruchomość została skomunalizowana w momencie powołania samorządu gminnego. Z uwagi na treść art. 177 kc w poprzednim brzmieniu, który wyłączał zasiedzenie nieruchomości państwowych, oraz w związku z komunalizacją przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r., należało uznać, iż termin zasiedzenia części działki numer (...) rozpoczął swój bieg od dnia 27 maja 1990 r. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2008 r. I CSK 419/07 LEX nr 391843). Orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje przy tym na konieczność stosowania wyżej cytowanego przepisu art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny również do nieruchomości państwowych, które z dniem 27 maja 1990 r. stały się z mocy prawa mieniem komunalnym (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1994 r., sygn. akt III CZP 174/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 67).

Prawidłowo Sąd pierwszej instancji uznał, iż w przedmiotowej sprawie można przyjąć jedynie istnienie posiadania samoistnego w złej wierze, skoro ani wnioskodawcy, ani ich poprzednicy objęli w posiadanie nieruchomość bez zachowania formy aktu notarialnego.

W gruncie rzeczy spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do oceny, czy poprzednicy wnioskodawców byli posiadaczami samoistnymi części działki numer (...) przez taki okres, który łącznie z okresem władania nieruchomością przez małżonków S. prowadził do jej zasiedzenia.

Sąd pierwszej instancji w swoich ustaleniach przyjął, że „dzierzawiąc teren od małżonków S. małżonkowie S. objęli w posiadanie przedmiotowy zbiornik wodny, który nie był w posiadaniu małżonków S.”. (strona 2 uzasadnienia, k.222). Jednocześnie Sąd Rejonowy ustalił, iż na granicy działki dzierzawionej przez wnioskodawców „znajdował się zbiornik wodny, obejmujący swym rozmiarem także część działki nr (...), który w zależności od pory roku i pogody zmniejszał się bądź ulegał zwiększeniu. Tereny w pobliżu zbiornika były podmokłe i bagniste, przez co nie nadawały się do uprawy.”

Tymczasem w ocenie Sądu Okręgowego okoliczność, iż przedmiotowe tereny nie nadawały się do uprawy – co było bezsporne – nie oznaczało, iż poprzednicy prawni wnioskodawców nie byli ich posiadaczami samoistnymi. Wprawdzie posiadanie jest kategorią ściśle związaną z władztwem faktycznym nad rzeczą i władztwo to (corpus) stanowi związek posiadacza z rzeczą, co oznacza, że musi ono zapewniać posiadaczowi możliwość wpływu na rzecz przy użyciu bezpośrednich środków fizycznych, jednak wystarczy sama możliwość sprawowania faktycznej władzy nad rzeczą.

Trudno bowiem wymagać, aby posiadacz w każdej chwili zachowywał fizyczny kontakt z rzeczą. (por. Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. prof. Edwarda Gniewka, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2006, teza 3 do art. 336 kc).

Istotnym jest przy tym nie to, czy posiadacz wykonuje względem rzeczy konkretne czynności, lecz to, czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania np. powództwa o przywrócenie posiadania. Występowanie tej możliwości przesądza o istnieniu posiadania. Faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi w grę wówczas, gdy określona osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy i to w taki sposób, jakby miała do niej prawo własności. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 r. III CRN 18/94, LEX nr 137701)

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że małżonkowie S. i małżonkowie R. – L. uznawali przedmiotową część działki numer (...) jako integralną część swoich nieruchomości, o czym świadczy fakt traktowania tego gruntu jako „stawu granicznego”, wykonywania takich czynności, jak: pojenie zwierząt pasących się na okolicznych pastwiskach, czy nawet łowienie ryb, nawet, jeżeli miało ono sporadyczny charakter. Nikt im w tych czynnościach nie przeszkadzał, nie było potrzeby wytaczania jakichkolwiek powództw o ochronę naruszonego posiadania. Nie stało na przeszkodzie uznaniu poprzedników wnioskodawców za posiadaczy zawarte w zeznaniach świadka E. S. (k.77) stwierdzenie, że „fragmentu działki numer (...) nie posiadałem”. Należy to odczytywać w szerszym kontekście, a mianowicie w dalszej części zeznań świadek wskazuje, iż „przed wyczyszczeniem stawu przez pana S. istniał tam staw, tylko nie był wyczyszczony”, dodając przy tym – „moi dziadkowie w tym miejscu kopali torf i dlatego zrobił się staw”. Z kolei świadek H. S. zeznała, że: „z tego kawałka przylegającego do sprzedanego gruntu panu S., na którym jest staw też zawsze korzystaliśmy, bo mieliśmy do niego dostęp” (k.77).

Jak słusznie przy tym zwrócili uwagę skarżący o samoistności posiadania przez małżonków Strzela przedmiotowej części działki numer (...) świadczy chociażby fakt, iż oddając w dzierżawę tereny obecnej działki numer (...) nie wyłączyli z przedmiotu dzierżawy części odpowiadającej na mapie przebiegowi działki numer (...).

W konsekwencji zarówno małżonków S., jak i małżonków R. – L., a także ich poprzedników prawnych można było w sposób usprawiedliwiony traktować jako posiadaczy samoistnych, których okres posiadania można zaliczyć do okresu władania nieruchomością przez wnioskodawców. Skoro okres tego posiadania wynosił ponad 15 lat przed dniem 27 maja 1990r., to doliczając go do okresu posiadania, którego termin rozpoczął swój bieg właśnie tego dnia, należało uznać iż 30 – letni termin zasiedzenia wymagany dla zasiedzenia nieruchomości zgodnie z art. 172 kc upłynął w dniu 27 maja 2005r.

Przepis art. 172 kc stanowi bowiem, że 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. (§1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).

Na marginesie należy podkreślić – na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy – , że fakt wpisania działki numer (...) w ewidencji gruntów jako drogi, nie stał na przeszkodzie nabyciu jej przez zasiedzenie.

Jak wskazywał bowiem Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 kwietnia 2013 roku wydanym w sprawie IV CSK 514/12 „należy opowiedzieć się za takim rozumieniem drogi publicznej, mogącej być przedmiotem prawa własności lub innego prawa, która spełnia przesłanki, określone w ustawie o drogach publicznych, w szczególności droga o którą chodzi musi istnieć, spełniając funkcje drogi. Jeżeli przewidywana droga przez dziesiątki lat nie powstała i działka pod nią przeznaczona znajduje się przez cały ten czas w posiadaniu osób trzecich, to samo wpisanie drogi do ewidencji gruntów nie spełnia warunków prawnych określonych w art. 2a ustawy o drogach publicznych co do wyłączenia z obrotu nieruchomości gruntowej, na której się miała znajdować”. W podobnym tonie wypowiedziano się także w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012 roku wydanym w sprawie IV CSK 94/12 gdzie wskazano, że „o będącym konsekwencją unormowania z art. 2a ustawy o drogach publicznych zakazie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości mającej status „drogi publicznej” można mówić dopiero wówczas, gdy nieruchomość przeznaczona pod drogę publiczną przekształci się w taką drogę faktycznie i prawnie (por. wyrok WSA w Krakowie z dnia 7 stycznia 2010 r. I SA (...) niepubl.). Przypisanie danej nieruchomości w ewidencji gruntów

funkcji „drogi” i opatrzenie znakiem „dr” nie jest wystarczające dla stwierdzenia takiego jej statusu, gdyż stwarza jedynie obalalne domniemanie faktyczne, że na nieruchomości urządzona jest droga. Zainteresowani posiadacze mogą wykazywać, że w rzeczywistości nieruchomość ma inne przeznaczenie”.

Skoro zatem przedmiotowa działka faktycznie nie była wykorzystywana jako droga zdaniem Sądu Odwoławczego w realiach niniejszej sprawy ogólna zasada o niemożności zasiedzenia drogi publicznej nie znajdowała zastosowania.

Z tych też względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i stwierdził, że wnioskodawcy M. S. oraz W. S. nabyli przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2005r. do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską działkę gruntu o powierzchni 0,0277 ha, oznaczoną jako numer (...) dla której Sąd Rejonowy w Kartuzach IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w K. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego sądowego M. F. z dnia 9 marca 2012r., znajdującym się na karcie 102 akt sprawy, czyniąc ten projekt integralną częścią postanowienia.

Konsekwencją uwzględnienia wniosku była także zmiana orzeczenia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 3 kpc, zgodnie z którym „jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika”. Skoro wniosek został uwzględniony, to istniały podstawy do zastosowania reguł z wyżej wskazanego przepisu. W konsekwencji Sąd zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawców zwrot uiszczonej przez nich opłaty sądowej od wniosku, której wysokość ustalona została w oparciu o art. 40 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U nr 167 poz. 1398 z późn zm.)

Na tych samych zasadach określonych w art. 520§3 kpc Sąd Okręgowy zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawców zwrot uiszczonej przez nich połowy opłaty sądowej od apelacji. Z uwagi na brak wniosków tym zakresie Sąd nie orzekał o zwrocie kosztów zastępstwa procesowego.