

**Sygn. akt IV Ca 706/16**

**2 lutego 2017r.**

## POSTANOWIENIE

**Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny – Odwoławczy**

w składzie następującym

**Przewodnicząca SSO Małgorzata Szeromska**

Sędziowie: SO Katarzyna Mirek – Kwaśnicka

SO Renata Wanecka (spr.)

Protokolant: st. sek. sąd. Katarzyna Gątarek

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 stycznia 2017r.**

sprawy z wniosku S. T.

z udziałem (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W., Skarbu Państwa – Starosty (...), I. T., Z. T. i D. T.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji (...) Państwowych Spółki Akcyjnej w W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Mławie z 26 kwietnia 2016r.,

sygn. akt I Ns 675/13

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie i stwierdzić, że z dniem 1 października 2005r. I. T. w <sup>(2)</sup>/3 częściach, S. T. w <sup>(1)</sup>/6 części, Z. T. w <sup>(1)</sup>/6 części nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w M., stanowiącej działki oznaczone na mapie sporządzonej przez geodetę E. M. w dniu 9 marca 2015r., zaewidencjonowanej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym prowadzonym przez Starostę (...) w dniu 9 kwietnia 2015r. za numerem (...), jako działki numer (...) o powierzchni 0,0297 ha oraz numer (...) o powierzchni 0,0110 ha, objętych księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Mławie (...);

2. oddalić apelację w pozostałej części.

Sygn. akt IV Ca 706/16

## UZASADNIENIE

W wniosku złożonym 7 listopada 2013r. do Sądu Rejonowego w Mławie, S. T. wniósł o stwierdzenie, iż I. T., Z. T. i S. T. nabyli w drodze zasiedzenia z dniem 1 października 2005 r., własność nieruchomości gruntowej, stanowiącej część działki ewidencyjnej o numerze (...), wchodzącej w skład nieruchomości położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą (...), która to działka stanowi część pasa gruntu, ewentualnie o stwierdzenie, iż I. T., Z. T. i S. T. nabyli, w drodze zasiedzenia, z dniem 5 grudnia 2010 r. nabyli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej część opisanej wyżej nieruchomości.

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, iż jest on właścicielem nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą (...). Do działki nr (...) przylega działka ewidencyjna o numerze (...) o powierzchni 351 m<sup>2</sup>, należąca do Skarbu Państwa, która od 5 grudnia 1990 r. stanowi przedmiot użytkowania wieczystego (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.. Działka ewidencyjna o numerze (...) powstała w wyniku podziału działki numer (...).

(...) Państwowe S.A. wniósł o oddalenie wniosku. Wskazał, że w jego ocenie wnioskodawca nie wykazał władania nieruchomością dla siebie jak właściciel. Świadczy o tym przede wszystkim fakt, iż prowadził on ze spółką rokowania dotyczące nabycia przez niego przedmiotowej nieruchomości.

Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę (...), pozostawił wniosek do uznania Sądu.

Sąd Rejonowy ustalił:

Wnioskodawca jest właścicielem nieruchomości, składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą (...). Do działki nr (...) przylega działka numer (...) o powierzchni 351 m<sup>2</sup>, wchodząca w skład stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości gruntowej położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą (...). Wcześniej, od 1973 r. działkę tę posiadali rodzice wnioskodawcy, kiedy nabyli ją od T. K..

Nieruchomość gruntowa, oznaczona przed podziałem, jako działka numer (...) (ówcześnie oznaczona numerem (...)) została nabyta w roku 1975 przez rodziców wnioskodawcy – małżonków R. i I. T.. Rodzice wnioskodawcy nabyli również sąsiadującą działkę o numerze (...) (ówcześnie oznaczoną numerem (...)). Własność wyżej wymienionych działek została przeniesiona na rodziców wnioskodawcy w dniu 14 marca 1975 r. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży zawartej z T. K. w formie aktu notarialnego oznaczonego nr (...). Natomiast w dniu 11 września 1978 r. zawarta została umowa przeniesienia własności w formie aktu notarialnego oznaczonego nr (...). Objęcie w posiadanie samoistne nieruchomości będącej przedmiotem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nastąpiło w 1975 r.

W roku 2003 zmarł R. T.. Działka numer (...) wraz z częścią działki numer (...) znalazła się w posiadaniu samoistnym jego spadkobierców: żony I. T. oraz synów Z. T. i S. T..

W 2009 roku z działki numer (...) wydzielone zostały działki o numerach (...). W dniu 20 kwietnia 2009 r. I. T., Z. T. i S. T. zawarli umowę działy spadku. I. T. darowała wówczas swój udział w nieruchomości składającej się z działek (...) wnioskodawcy. Tym samym stał się on właścicielem działki ewidencyjnej o numerze (...), do której przylega część działki ewidencyjnej numer (...).

S. T. oraz jego poprzednicy prawni uiszczali podatek od nieruchomości gruntowej, przy czym podatek ten dotyczył również części działki ewidencyjnej numer (...), objętej wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia. Wnioskodawca oraz jego poprzednicy prawni uważali część wymienionej wyżej działki za swoją własność, informacja o jej powierzchni była przez nich zamieszczona w wykazie nieruchomości, na podstawie którego ustalono wymiar podatku. Wnioskodawca dopiero w roku 2007 dowiedział się, iż stanowiący jego własność, budynek gospodarczo-garażowy wybudowano na granicy działek o numerach (...). Zmieniona wówczas została podstawa wymiaru podatku.

W toku postępowania przed Sądem I instancji, został przeprowadzony dowód z opinii biegłej z zakresu geodezji E. M., która sporządziła mapę do zasiedzenia nieruchomości gruntowej, stanowiącej część działki ewidencyjnej o nr (...), wchodzącej w skład nieruchomości gruntowej położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Mławie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Dokonując oceny prawnej, Sąd Rejonowy podniósł, że zgodnie z art. 172 kc, posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu, jako posiadacz

samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Sąd wskazał, że skutek zasiedzenia, które następuje ex lege, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego. Przez zasiedzenie można nabyć tylko niektóre prawa rzeczowe, przede wszystkim prawo własności, zarówno nieruchomości jak i ruchomości. Do nabycia w drodze zasiedzenia własności nieruchomości, konieczne jest spełnienie łącznie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu czasu 20 lub 30 lat. Z kolei z art. 336 kc wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Dla istoty posiadania, jako przesłanki zasiedzenia, niezbędne jest, aby wykonywane władztwo odpowiadało treści prawa, które posiadacz nabędzie poprzez zasiedzenie. Konieczne jest zatem wykonywanie takich czynności faktycznych, które wskazują na samodzielny stan władztwa, niezależny od woli innych osób.

Sąd podkreślił również, że w sprawie o zasiedzenie, Sąd nie ustala istnienia prawa własności w dacie orzeczenia, lecz stwierdza nabycie prawa własności dla tego, kto nieruchomość zasiedział. Takie stwierdzenie jest rezultatem subsumcji pod przepisy prawa, zespołu faktów, ustalonych na podstawie przeprowadzonego postępowania, a decydujących o nabyciu prawa własności.

Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 176 kc, 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. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd I instancji stwierdził, iż wnioskodawca w toku postępowania wykazał, że posiadał nieruchomość stanowiącą przedmiot zasiedzenia w samoistnym posiadaniu, z uwzględnieniem okresu samoistnego posiadania przez poprzednika prawnego wnioskodawcy, czyli spadkodawcę, przez okres niezbędny do stwierdzenia przez Sąd zasiedzenia, czyli lat 30, jako posiadacz w złej wierze.

Zdaniem Sądu, zostały spełnione przesłanki z art. 172 § 2 kc. Wnioskodawca władał rzeczą jak właściciel, o czym świadczą podejmowane przez niego działania, takie jak chociażby budowa na pograniczu działki nr (...) i części działki nr (...) budynku gospodarczo-garażowego, płacił podatek do 2007 r. za część działki nr (...), uznając iż wchodzi ona w skład działek będących już jego własnością, co ewidentnie wskazuje na fakt, iż spełnił przesłankę samoistnego posiadania. Druga z przesłanek, czyli upływ okresu, również został przez wnioskodawcę spełniony, bowiem na podstawie art. 176 § 2 kc, możliwe było doliczenie przez wnioskodawcę czasu posiadania przez spadkodawcę.

Z tych względów, Sąd Rejonowy stwierdził nabycie zasiedzenia na rzecz wnioskodawcy, jego matki i brata, przy czym w postanowieniu odwołał się do mapy sporządzonej przez biegłą z zakresu geodezji E. M., przyjętej w dniu 9 marca 2015 r. do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w M. w dniu 9 kwietnia 2015 r. za numerem ewidencyjnym (...), jako działka nr (...) i powierzchni 0,0297 ha oraz działka nr (...) o powierzchni 0,0110 ha.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 2 kpc.

Apelację od postanowienia złożyły (...) Państwowe Spółka Akcyjna w W., zaskarżając je w całości i zarzucała:

- naruszenie art. 233 kpc i art. 316 kpc poprzez niedokonanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, polegające na nieuwzględnieniu na w stanie faktycznym sprawy istotnych dowodów i faktów – dokumentów w postaci: wypowiedzenia – oferty w sprawie zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania z 8 października 2012r., pisma (...) S.A. do Starostwa Powiatowego w M. z 20 marca 2014r. z załącznikiem, deklaracji na podatek od nieruchomości (...) S.A., wykazu środków trwałych (...) S.A., podlegających opodatkowaniu na terenie gminy M., w

zakresie w jakim potwierdzają one, że uczestnik (...) S.A. władał nieruchomością stanowiącą przedmiot wniosku o zasiedzenie jak właściciel;

- naruszenie art. 227 kpc poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

- naruszenie art. 328 kpc poprzez brak wyjaśnienia, z jakich powodów Sąd I instancji odmówił wiarygodności dowodom przedstawionym przez (...) S.A., opierając się jedynie na dowodach, przedstawionych przez wnioskodawcę;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego zebranego w sprawie;

- błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że wnioskodawca władał nieruchomością jak właściciel, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że (...) S.A. nie zaniechał wykonywania obowiązków właściciela w stosunku do nieruchomości;

- naruszenie art. 321 § 1 kpc poprzez wydanie rozstrzygnięcia w zakresie przekraczającym żądanie wniosku.

Wskazując na powyższe zarzuty, (...) Państwowe S.A. wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Postanowieniem z 27 października 2016r. Sąd Okręgowy w Płocku wezwał do udziału w sprawie D. T..

### **Sąd Okręgowy ustalił:**

R. T. 30 września 1973r. zawarł z T. K. „umowę sprzedaży” nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...) za cenę 35.000 zł (przed denominacją). Umowa została sporządzona w zwykłej formie pisemnej. Nabywca wpłacił 10.000 zł i zobowiązał się do zapłaty pozostałej części ceny w terminie do 31 października 1974r., wówczas strony miały sporządzić umowę w formie aktu notarialnego. Niemniej jednak już o tego momentu R. T. miał prawo wprowadzić się do budynku znajdującego się na nieruchomości i objąć w posiadanie całą nieruchomość. (umowa z 30 września 1973r. k: 39 – 40)

Przeniesienie własności nieruchomości położonej w M., stanowiącej działki gruntu oznaczone wówczas numerami (...)i (...)o łącznej powierzchni 1953 m<sup>(2)</sup>, na rzecz R. i I. małżonków T. nastąpiło na mocy aktu notarialnego zawartego przed notariuszem T. T. (2) w dniu 11 września 1978r. (...), w wyniku warunkowej umowy sprzedaży z 14 marca 1975r. (akt notarialny z 11 września 1978r. k: 45 – 47, akt notarialny z 14 marca 1975r. k: 41 – 44)

Wiosną 1975r. I. i R. małżonkowie T. rozpoczęli budowę domu na nieruchomości, którą „nabyli” od T. K. w 1973r. W tym samym czasie został zbudowany płot wokół nieruchomości, którą poprzednicy prawni wnioskodawcy objęli w samoistne posiadanie. Wcześniej na linii ogrodzenia rósł żywopłot, ogrodzenie zostało postawione na linii żywopłotu. Przez kolejne lata miejsce położenia ogrodzenia nie ulegało zmianie, R. T. i jego synowie w miarę potrzeby naprawiali płot i usuwali ewentualne ubytki. Początkowo płot wykonany był ze zwykłych drewnianych sztachet, później została założona siatka, miejscami był tylko drut. Poziom gruntu położony poza ogrodzeniem znajduje się o ok. 0,5 – 1 m niżej niż nieruchomość, której dotyczy sprawa. Poza częścią budynku gospodarczego na spornym pasie gruntu rosną drzewa, o które dba obecnie wnioskodawca, wcześniej starania o utrzymanie ich w dobrym stanie czynili jego rodzice. Dokumentacja projektowa została sporządzona w 1977r., zezwolenie na budowę zostało wydane 9 lutego 1977r. (dowód z przesłuchania stron – zeznania S. T., I. T., Z. T. i D. T. – czas nagrania 00:01:33 – 00:21:50, umowa o wykonanie pracy projektowej z 28 stycznia 1977r. k: 48 wraz z planem zagospodarowania działki nr (...) k: 49 – 50, k: 57 – 58, decyzja o pozwoleniu na budowę z 9 lutego 1977r. k: 52 - 53)

Do 2007r. właściciele sąsiednich nieruchomości nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń do przebiegu granic. Miasto M. w 2007r. prowadziło inwestycję na ulicy (...) w postaci oświetlenia na działkach oznaczonych numerami (...). Do decyzji z 20 sierpnia 2007r. została załączona mapa, z której wynikało, że budynek na działce (...) (poprzednio nr (...)) częściowo znajduje się na sąsiedniej nieruchomości, należącej do Skarbu Państwa, a pozostającej w użytkowaniu wieczystym (...)

Państwowych S.A. w W.. Ponadto wskutek zmian ewidencyjnych działek, okazało się, że nieruchomości, którą nabyli w 1978 r. M. i R. małżonkowie T. ma obecnie mniejszą powierzchnię. (decyzja nr (...) z 20 sierpnia 2007r. w sprawie zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji oświetlenia ul. (...) w M. k: 59 – 60)

Decyzją z 16 lutego 2009r. Burmistrz Miasta M. zatwierdził podział nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) na działki (...) o powierzchni 506 m<sup>2</sup> i (...) o powierzchni 1099 m<sup>2</sup> – zgodnie z projektem sporządzonym przez geodetę uprawnionego M. D.. (decyzja z 16 lutego 2009r. k: 33 – 38)

Umową z 20 kwietnia 2009r. spadkobiercy R. T., zmarłego 30 września 2003r., dokonali działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), stanowiącej obecnie działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 1.856 m<sup>2</sup>. Z. T. otrzymał część nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 1.099 m<sup>2</sup>, zabudowaną domem mieszkalnym, zaś S. T. – część nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 757 m<sup>2</sup>, na której znajduje się budynek gospodarczy, który według stanu ewidencji gruntowej w 2007r. częściowo usytuowany jest na sąsiednim gruncie. Z. T. ustanowił na rzecz matki I. T. dożywotnią nieodpłatną służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie korzystania wspólnie z nim z całego domu mieszkalnego. Ponadto małżonkowie D. T. i S. T. rozszerzyli wspólność majątkową na przedmioty nabyte w czasie trwania małżeństwa, a także przed jego zawarciem z jakiegokolwiek tytułu. (akt notarialny rep. A nr (...) z 20 kwietnia 2009r. k: 62 – 68)

S. i D. małżonkowie T. prowadzili negocjacje z (...) Państwowymi S.A. w celu odkupienia pasa gruntu pozostającego w posiadaniu rodziny T. od 1975r. W dniu 21 lutego 2011r. podpisali porozumienie w sprawie ustalenia warunków sprzedaży użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0351 ha za 30.000 zł. Ostatecznie do zawarcia umowy nie doszło. (porozumienie z 21 lutego 2011r. k: 93 – 94, wezwanie (...) S.A. z 5 października 2011r. do podpisania umowy k: 95, podanie o przedłużenie terminu do zawarcia umowy z 10 listopada 2011r. k: 92)

Sąd Okręgowy, odmiennie niż Sąd Rejonowy, ustalił, że do przeniesienia własności nieruchomości stanowiących działki nr (...) doszło na skutek umowy z 11 września 1978r., zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...). Poprzednia umowa notarialna (...) z 14 marca 1975r. stanowiła tylko i wyłącznie warunkową umowę sprzedaży. T. K. sprzedał w/w działki M. i R. małżonkom T. pod warunkiem, że Skarb Państwa - Naczelnik Powiatu w M. nie skorzysta z prawa pierwokupu, które mu przysługiwało na mocy ustawy z 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Dopiero po bezskutecznym upływie terminu do wykonania prawa pierwokupu przez Skarb Państwa, mogło nastąpić przeniesienie własności. Strony przystąpiły do takiej umowy dopiero 11 września 1978r.

Sąd II instancji ustalił, że M. i R. małżonkowie T. objęli w samoistne posiadanie nieruchomości najpóźniej wiosną 1975r., ponieważ w 1975r. rozpoczęła się budowa domu mieszkalnego, zatem sezon na prowadzenie prac budowlanych nie mógł rozpocząć się zimą. Równocześnie ojciec wnioskodawcy z jego starszym bratem stawiali ogrodzenie całej posesji, przy czym granice nieruchomości wyznaczał żywopłot istniejący jeszcze przed objęciem jej w posiadanie przez M. i R. małżonków T.. Z ustaleń Sądu Rejonowego nie wynika jednoznacznie, jaką datę przyjął on, jako moment objęcia w posiadanie samoistne spornego fragmentu działki, ponieważ w uzasadnieniu najpierw wskazał rok 1973r., a w dalszej części – rok 1975. Z tej przyczyny niezbędne było wyeliminowanie wątpliwości faktycznych i dokonanie uzupełniających ustaleń. Było to możliwe dzięki przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania stron, S. T., jego brat – Z. T. oraz matka – I. T. zgodnie potwierdzili, że fragment gruntu, którego dotyczy sprawa był w posiadaniu ich rodziny co najmniej od momentu rozpoczęcia budowy domu mieszkalnego, ponieważ równocześnie R. T. ze starszym synem zbudowali wtedy ogrodzenie. Tego rodzaju czynność nie budzi wątpliwości, że właśnie w tych granicach małżonkowie I. i R. uważali się za właścicieli nieruchomości. Żaden z właścicieli sąsiednich gruntów nigdy nie zgłaszał z tego tytułu roszczeń, posiadanie nieruchomości w granicach pokrywających się z linią ogrodzenia wytyczało zakres gruntu, który poprzednicy prawni wnioskodawcy zawsze uważali swoją własność.

Uchybieniem ze strony Sądu I instancji było dokonanie ustaleń tylko i wyłącznie na podstawie opinii biegłej geodety E. M., która dokonała wizji lokalnej, z której sporządziła szkic przedstawiający przebieg ogrodzenia istniejącego na gruncie. Zadaniem biegłego było sporządzenie mapy, a nie prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia

zakresu posiadania. Z uwagi na wątpliwości, jaka część gruntu znajdowała się w samoistnym posiadaniu rodziny T., należało rozważyć celowość dopuszczenia dowodu z oględzin nieruchomości z udziałem biegłego, a jeśli już geodeta samodzielnie oznaczył ten obszar, to konieczne było przeprowadzenie przynajmniej dowodu z przesłuchania stron. Ponieważ Sąd I instancji zaniechał tych czynności, Sąd II instancji, który jest także sądem meriti, uzupełnił materiał dowodowy i przesłuchał S. T., Z. T., I. T. i D. T.. Zarówno w imieniu Skarbu Państwa, jak i w imieniu (...) Państwowych S.A., mimo stosownego pouczenia, nikt się nie stawiał, dlatego Sąd pominął dowód z przesłuchania ich w charakterze strony.

Twierdzenia wnioskodawcy i członków jego rodziny nie zostały zakwestionowane. Wynika z nich jednoznacznie, że sporny pas gruntu znajdował się w posiadaniu samoistnym poprzedników prawnych S. T. od wiosny 1975r. i stan ten istnieje do chwili obecnej. Stanowił on fragment dwóch działek należących do Skarbu Państwa, pozostających w użytkowaniu wieczystym (...) Państwowych S.A., mianowicie działki (...) i działki (...), zaś zgodnie z mapą sporządzoną przez geodetę E. M. obecnie oznaczone są jako działki numer (...) o powierzchni 0,0297 ha oraz działka numer (...) o powierzchni 0,0110 ha.

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

Apelacja w zdecydowanym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie, choć część zawartych w niej zarzutów okazała się zasadna i skutkowałą zmianą postanowienia.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że w sprawie o zasiedzenie art. 384 kpc (zakaz reformationis in peius) ma tylko zastosowanie pośrednie, tj. z uwzględnieniem konstrukcji, istoty i odrębności tego postępowania nieprocesowego. Sprawa ta wykazuje wiele cech podobnych do sprawy o stwierdzenie nabycia spadku. Przepis art. 610 § 1 kpc nakazuje bowiem do ogłoszenia i orzeczenia stosować odpowiednio przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku. Ma w nim odpowiednie zastosowanie art. 677 kpc. Sąd więc stwierdza zasiedzenie na rzecz zainteresowanego, choćby to była inna osoba niż wnioskodawca oraz określa datę nabycia tego prawa bez względu na jej oznaczenie w żądaniu wniosku. Innymi słowy, zakres niezwiązania sądu żądaniem w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia dotyczy możliwości określenia innego nabywcy, innej daty nabycia, ewentualnie innego, ograniczonego przedmiotowo zakresu nabycia własności. Skoro więc sprawa o stwierdzenie zasiedzenia wykazuje wiele cech podobnych do sprawy o stwierdzenie nabycia spadku i o dacie nabycia prawa własności przez zasiedzenie sąd orzeka z urzędu, a sąd apelacyjny jest w systemie apelacji pełnej sądem merytorycznym, to w tym zakresie zakaz reformationis in peius nie ma w niej zastosowania (postanowienie Sądu Najwyższego z 6 lutego 2014r., I CSK 249/13, niepubl. Legalis).

Dlatego też Sąd Okręgowy samodzielnie ustalił datę, od której należy liczyć początek zasiedzenia oraz koniec jego biegu.

Zgodnie z art. 177 kc w brzmieniu obowiązującym do 1 października 1990r. przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie można było stosować, jeżeli nieruchomości była przedmiotem własności państwowej. Część nieruchomości, której dotyczy wnioski, stanowi własność Skarbu Państwa. Dopiero na podstawie ustawy z 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. 1990.55.321) przepis został skreślony. Jednocześnie w myśl art. 10 w/w ustawy nowelizującej, jeżeli przed dniem wejścia w życie tej 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.

Zasiedzenie nieruchomości, będącej w samoistnym posiadaniu osoby niebędącej jej właścicielem, która to nieruchomość przestała być nieruchomością państwową na skutek jej zbycia przed dniem 1 października 1990 r., biegnie od dnia utraty przez tę nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej. Jednakże ustawowy termin niezbędny do jej zasiedzenia ulega skróceniu, z mocy art. 10 ustawy zmieniającej kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r. ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.), o faktyczny, rzeczywisty czas, w którym nieruchomość była własnością państwową, lecz nie więcej niż o połowę ustawowego terminu wymaganego dla jej zasiedzenia. Oznacza to tylko tyle, że zasiedzenie nieruchomości przez samoistnego jej

posiadacza, który uzyskał posiadanie samoistne w złej wierze, może nastąpić najwcześniej w dniu 1 października 2005 r. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 15 maja 2014r. IV CSK 485/13, Legalis)

Przyjmując zatem, że I. i R. małżonkowie T. objęli w posiadanie nieruchomości najpóźniej wiosną 1975r., należy uznać, że termin upływu zasiedzenia nastąpił 1 października 2005r. Jest to data, w której R. T. już nie żył, a jego spadkobiercy nie dokonali jeszcze działu spadku. W związku z tym należało stwierdzić, że nabycie własności nastąpiło nie tylko na rzecz S. T., ale również I. T. i Z. T.. Należało przy tym skorygować postanowienie Sądu Rejonowego i stwierdzić zasiedzenie w takich udziałach, jakie przysługiwały każdemu ze współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej ich własność, zatem: na rzecz I. T. w  $\frac{2}{3}$  częściach, S. T. w  $\frac{1}{6}$  części i Z. T. w  $\frac{1}{6}$ .

Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska apelującego, że Sąd Rejonowy naruszył art. 321 kpc, ponieważ wniosek o zasiedzenie dotyczył wyłącznie części działki oznaczonej numerem (...) i nie ma w nim mowy o części działki numer (...). Z treści wniosku wynika przede wszystkim, że S. T. domagał się stwierdzenia zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, który, jak okazało się w 2007r., znajduje się poza granicami ewidencyjnej działki numer (...) (pochodzącej z działki numer (...)). Dopiero na podstawie opinii biegłej z zakresu geodezji E. M. można było ustalić, że wspomniany pas gruntu obejmuje nie tylko część działki (...), ale również fragment działki (...). Przedmiot zasiedzenia był znany od początku postępowania, choć ściśle określenie zakresu samoistnego posiadania wymagało wiadomości specjalnych. Nie można zgodzić się z twierdzeniem (...) Państwowych S.A., że Sąd orzekł „ponad żądanie”.

Sąd II instancji nie podziela również poglądu apelującego, że wnioskodawca nie wykazał przesłanki samoistnego posiadania nieruchomości, w szczególności posiadanie to utraciło cechę samoistności z chwilą podjęcia pertraktacji w sprawie wykupienia użytkownika wieczystego spornego pasa gruntu od (...) Państwowych S.A.

Istotnie Sąd Rejonowy nie dość wnikliwie prowadził postępowanie w celu ustalenia, czy S. T. i pozostali następcy prawni R. T. posiadali nieruchomość objętą wnioskiem i ewentualnie, jaki charakter miało to posiadanie. Dlatego też Sąd II instancji uzupełnił postępowanie dowodowe, dopuszczając dowód z przesłuchania stron i poczynił w tym zakresie dodatkowe ustalenia faktyczne. Wyniki tego postępowania prowadzą do wniosku, że przygraniczny pas gruntu pozostawał w posiadaniu rodziny T. co najmniej od wiosny 1975r., a do 2007r. wnioskodawca, jego matka i brat pozostawali w przekonaniu, że są jego właścicielami. Negocjacje w sprawie wykupu gruntu toczyły się w 2009r., czyli już po zakończeniu okresu zasiedzenia (1 października 2005r.) i już choćby z tego względu nie mają one znaczenia dla oceny stanu prawnego nieruchomości.

Ponadto, wbrew przekonaniu apelującego, samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1999r., I CKN 430/98, postanowienie Sądu Najwyższego z 15 marca 2012r., I CSK 391/11, L.). (...) Państwowe S.A., które miały sprzedać D. i S. małżonkom T. prawo wieczystego użytkowania przygranicznego pasa gruntu, nie wskazało na żadne okoliczności, które miałyby ewentualnie świadczyć o rezygnacji z samodzielnego władania tą częścią nieruchomości przez wnioskodawcę i jego żonę. Natomiast z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że małżonkowie S. i D. T. nadal posiadają nieruchomość, która przypadła im w wyniku działu spadku i rozszerzenia ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej wraz z przygranicznym pasem gruntu.

Sąd II instancji podziela częściowo zarzuty apelującego odnoszące się do naruszenia przepisów prawa procesowego, w tym art. 233 kpc, art. 227 kpc i 328 kpc. Niemniej jednak uchybienia Sądu Rejonowego zostały wyeliminowane w postępowaniu odwoławczym.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie na podstawie art. 386 § 1 kpc.

Katarzyna Mirek – Kwaśnicka Małgorzata Szeromska Renata Wanecka