

**Sygn. akt IV Ca 1328/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Gajewska

Sędziowie SO Piotr Niezgodzki

SO Mariusz Jabłoński (spr.)

Protokolant Joanna Rekruciak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 9 kwietnia 2014 r. w W.

sprawy z wniosku E. L.

z udziałem M. W.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia 28 maja 2013 r., sygn. akt I Ns 37/12

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt IV Ca 1328/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim stwierdził, że A. K. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2009 roku własność nieruchomości składającej się z działek o numerze ewidencyjnym (...) 0,0638 ha oraz (...) o powierzchni 0,0157 ha położonej w G., obręb (...), opisanej na mapie z dnia 24 maja 2010r. sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. B., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 21 czerwca 2010r. za nr KEM – (...)

Sąd Rejonowy ustalił, iż przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona we wsi G. – obręb (...), gmina P., objęta wnioskiem o zasiedzenie, składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0638 ha oraz działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0157 ha, wydzielonych z działki nr ew. (...), uprzednio nr ew. (...), o łącznej powierzchni 0,33 ha, opisanej na mapie z dnia 24 maja 2010 r., sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. B., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego

i kartograficznego w dniu 21 czerwca 2010 r. za nr KEM – (...) znajdowała się w okresie przedwojennym we władaniu rodziców uczestniczki postępowania – S. i T. F.. Dla działek nie założono księgi wieczystej, nie zostały objęte zbiorem dokumentów. W rejestrze ewidencji gruntów jako osoba władająca jako posiadacz samoistny widnieje uczestniczka M. W., jest ona również płatnikiem podatku od nieruchomości. Jako płatnik podatku od nieruchomości

za obiekty budowlane widnieje A. K., matka wnioskodawczyni. W 1928 r. L. B. zawarł ze S. F. umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. W dniu 4 września 1947 r. S. F. zawarł z K. K. (1) umowę dzierżawy działek oznaczonych aktualnie numerami ew. (...) oraz (...), na jej mocy K. i A. K. do 1978 r. byli posiadaczami zależnymi przedmiotowej nieruchomości, w tym czasie wzniesli na niej budynki, prowadzili gospodarstwo, uiszczali czynsz dzierżawy. W 1970 r. S. F. darował córce M. W. działkę o nr ew. (...) o powierzchni 0,33 ha na podstawie nieformalnej umowy, mimo tego czynsz dzierżawny uiszczany był na rzecz S. F., po jego śmierci na rzecz jego żony – T. F.. Od 1 stycznia 1979 r. K. K. (1) oraz A. K. objęli przedmiotową nieruchomość w posiadanie samoistne, zaprzestali uiszczania opłaty czynszu dzierżawy i rozpoczęli władanie powyższym gruntem jak właściciele - rozbudowując budynek mieszkalny, dostawiając pomieszczenia, uprawiając ogródek przydomowy – podejmując decyzję o powyższych czynnościach samodzielnie i niezależnie od pierwotnych władających. K. K. (1) oraz A. K. sprawowali władztwo faktyczne nad powyższą nieruchomością w granicach istniejącego ogrodzenia, z trzech stron z siatki na słupkach metalowych i z jednej strony od drogi, oraz przejawiali wobec osób trzecich wolę posiadania jej jak właściciele. Ponadto byli uważani za właścicieli przedmiotowej nieruchomości przez mieszkańców G.. W 1989 r. zmarł K. K. (1), a po jego śmierci całą nieruchomością władała jak właścicielka A. K. aż do daty jej śmierci, tj. 2010 r. E. L. po śmierci jej ojca w 1989 r. nie objęła przedmiotowej nieruchomości w posiadanie samoistne, za właścicielkę uważała swoją matkę A. K.. E. L. została przysposobiona przez A. i K. K. (1) w 1963 r. i od tego roku zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości. Po śmierci A. K. w 2010 r. E. L. objęła działki o numerach ewidencyjnych (...) w posiadanie samoistne, które wykonuje do chwili obecnej. Po śmierci T. F. (1982 r.) do 1995 r. M. W. nie wykonywała czynności właścicielskich wobec przedmiotowej nieruchomości, opłacała należny podatek, nie żądała jej wydania. W dniu 1 stycznia 1995 r. M. W. zawarła nowe umowy dzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami działek, A. K. odmówiła zwarcia umowy. W latach 1995-2002 A. K. uiszczala na rzecz M. W. rocznie po 50 zł, za rok 2002 – 70 zł tytułem zwrotu zapłaconego przez M. W. podatku od tej nieruchomości. M. W. nie wykazywała woli władania przedmiotowymi działkami jak właścicielka, kilkakrotnie zwracała się do A. K. oraz E. L. o ugodowe uregulowanie stanu prawnego tej nieruchomości, celem zwolnienia się z obowiązku uiszczania podatku od nieruchomości. M. W. kierowała również pismami, w których wzywała do uregulowania należnych zaległości oraz uiszczania kwot tytułem obciążeń podatkowych. Postanowieniem z dnia 16 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim w sprawie o sygn. akt I Ns 342/10 stwierdził, iż J. i E. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli przez zasiedzenie z dniem 25 lipca 2001 r. własność nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0771 ha, która została także wydzielona z działki (...). M. W., pomimo iż J. K. uiszczal na jej rzecz zwrot podatku od nieruchomości, nie zakwestionowała zasiedzenia tej nieruchomości. Sąd Rejonowy uznał, iż kwoty wpłacane przez A. K. na rzecz M. W. w rzeczywiście intencji uczestniczki stanowiły zwrot podatku od przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 2 sierpnia 2013 r. apelację złożyła uczestniczka M. W., zaskarżając postanowienie Sądu w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku E. L., a także o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu postanowieniu uczestniczka zarzuciła niewyjaśnienie przez Sąd wszystkich okoliczności faktycznych oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału.

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

Apelacja uczestniczki jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia i przyjmuje je za własne. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dokonał także starannej i trafnej oceny prawnej zasadności żądania wnioskodawców, która zasługuje na akceptację.

Przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest posiadanie oraz upływ czasu. O długości czasu koniecznego do nabycia własności stanowi dobra lub zła wiara w chwili uzyskania posiadania. Posiadaczem samoistnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Władanie składa się z dwóch elementów: corpus – rzeczywiste władztwo o jawnym charakterze, widoczne na zewnątrz i animus – świadomość posiadacza o

przysługujących mu uprawnieniach, odpowiadających prawom właściciela. Zgodnie za wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r. (V CKN 164/00) posiadacz samoistny to osoba, której zakres faktycznego władania rzeczą jest taki sam, jak właściciela i który znajduje się w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może to czynić właściciel. Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, iż osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy prawidłowo dokonał wyboru reżimu prawnego, determinującego długość okresu posiadania samoistnego, koniecznego do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Na podstawie nowelizacji k.c. tj. ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., od dnia 1.10.1990 r. nabycie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest możliwe po upływie lat 20, jeżeli posiadacz samoistny władał nieruchomością jak właściciel, bądź po upływie lat 30, jeżeli władał nią w złej wierze. Bieg zasiedzenia rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, jednak nie upłynął on do chwili wskazanej w ustawie, wobec powyższego na podstawie art. 9 tej ustawy stosuje się przepisy znowelizowane. Bieg zasiedzenia rozpoczął się 1 stycznia 1979 r. i trwał nieprzerwanie przez okres 30 lat, z uwagi na złą wiarę posiadaczy, a więc upłynął 1 stycznia 2009 r. W ocenie Sądu Okręgowego, należy jednoznacznie stwierdzić, iż nieruchomość składająca się z działek o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0638 ha oraz (...) o powierzchni 0,0157 ha położonych w G., obręb(...), opisanej na mapie z dnia 24 maja 2010r. sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. B., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 21 czerwca 2010r. za nr KEM – (...) od dnia 1 stycznia 1979 r. znajdowała się w samoistnym, nieprzerwanym posiadaniu A. K. i K. K. (1). Zmiana tytułu posiadania nastąpiła nie ograniczyła się jedynie do sfery wewnętrznych przeżyć posiadacza, ale także została jednoznacznie zmanifestowana na zewnątrz. Domniemanie wyrażone w art. 339 k.c. nie zostało obalone przez uczestniczkę postępowania.

Zarzuty skarżącej, podnoszące iż Sąd nie wyjaśnił wszystkich okoliczności faktycznych do rozstrzygnięcia sprawy a także, iż istotne ustalenia są sprzeczne z treścią zebranego w sprawie materiału nie znajdują uzasadnienia. Sąd Okręgowy podziela ocenę Sądu Rejonowego, iż A. K. oraz K. K. (1) weszli w posiadanie samoistne przedmiotowych nieruchomości co najmniej w dniu 1 stycznia 1979 r. Wbrew twierdzeniom skarżącej, nie jest to data nie znajdująca oparcia w materiale dowodowym. Wnioskodawczyni składając zeznania w dniu 22 maja 2013 r. na rozprawie wskazała, iż nie wie, dlaczego jej matka nie kwitowała pobrania czynszu za lata 1979-1982. Należy jednak zauważyć, że w latach 70 tych (do roku 1978 r.) odbiór czynszu był kwitowany właśnie przez matkę wnioskodawczyni - nie zatem nie stało na przeszkodzie aby w dalszym ciągu matka wnioskodawczyni odbierała ten czynsz jeżeli nie zmieniły się stosunki pomiędzy stronami. Wobec istnienia pokwitowań do roku 1978 włącznie, Sąd Rejonowy zasadnie wskazał, iż od tej daty A. K. oraz K. K. (1) zaprzestali uiszczania opłaty czynszu dzierżawy i rozpoczęli władać gruntem jak właściciele, a w rozpatrywanym stanie faktycznym doszło do przekształcenia posiadania zależnego w samoistne. Skarżąca podniosła również, iż Sąd Rejonowy nie uznał dowodu z zeznytu, z którego uczestniczka wydawała pokwitowanie za zapłatę czynszu dzierżawnego. Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia Sądu Rejonowego, iż nie można przyjąć, że w latach 1995-2002 A. K. uiszczala na rzecz M. W. czynsz dzierżawny. Na podstawie całokształtu postępowania dowodowego Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił walory dowodowe przedstawionego przez wnioskodawczynię dokumentu a jego wnioski są zgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Nie pozostają również w sprzeczności z orzeczeniem Sądu wskazywane przez uczestniczkę twierdzenia wnioskodawczyni. E. L. w sposób jednoznaczny wskazywała, iż czynsz dzierżawny był opłacany do 1978 r., a także iż od 1979 r. jej rodzice zaprzestali jego placenia. Nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy kwestia rozbieżności dat do 1979 r., Sąd uwzględnił również, iż wnioskodawczyni nie była stroną zawartej umowy dzierżawy, a zatem nie ulegało wątpliwości, iż składane przez nią zeznania opierają się na informacjach przekazanych od rodziców, wobec czego mogą pojawić się w nich nieścisłości. Nie bez znaczenia pozostaje również upływ czasu. Należy podkreślić, iż regulacja art. 233 § 1 k.p.c. statuuje jedną z fundamentalnych zasad postępowania cywilnego, jaką jest zasada swobodnej oceny dowodów. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Należy przyjąć, iż ramy swobodnej oceny dowodów zakreślane są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, wg 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. W niniejszej sprawie uczestniczka nie wykazała naruszenia powyższych zasad a zatem nie

doszło do naruszenia art. 233 k.p.c. Samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącej odpowiada rzeczywistości, nie jest wystarczające. Konieczne jest wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi, syng. akt I ACa 868/13). Sąd Okręgowy w całości zgadza się z dokonaną przez Sąd Rejonowy oceną dowodów.

Skarżąca podniosła również, iż Sąd pominął pismo geodety powiatowego Starostwa Powiatowego w N. z dnia 20.02.2013 r., w którym geodeta stwierdził, iż od 1977 r. w ewidencji gruntów jako osoba władająca na zasadach posiadania samoistnego była wpisana uczestniczka postępowania M. W.. W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż Sąd Rejonowy uwzględnił treść pisma w ustalonym stanie faktycznym. Sąd Okręgowy zważył, iż wyżej wymienione pismo nie może być uznane za przesłankę do obalenia domniemania posiadania samoistnego. Należy podkreślić, iż treść pisma geodety Starostwa Powiatowego pozostawała bez wpływu na sytuację faktyczną przedmiotowej nieruchomości, gdyż nadal była ona w posiadaniu A. K. i K. K. (1), a także sprawowali oni władztwo nad działką, samodzielnie podejmując czynności związane z gruntem. Pismo geodety potwierdza jedynie, iż w ewidencji gruntów od 1977 r. figurowała wnioskodawczyni, natomiast dla rozstrzygnięcia sprawy kluczowy jest stan faktyczny i rzeczywiste władanie przedmiotową nieruchomością. Treść pisma nie pozostaje również w sprzeczności z ustaleniem, iż z uwagi na zapis w ewidencji gruntów, wszelkie roszczenia organów podatkowych dotyczące płatności za przedmiotową nieruchomość kierowane były do uczestniczki postępowania. Należy wskazać, iż artykuł 244 § 1 k.p.c. reguluje jedynie formalną moc dowodową dokumentów urzędowych i nakazuje traktować, jako udowodnioną treść dokumentu, nie rozstrzyga natomiast o znaczeniu dokumentu dla wyniku procesu, co jest przedmiotem oceny Sądu według zasad określonych w art. 233 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 r., syng. akt I CSK 117/08). Podkreślenia wymaga również, iż mimo że nazwisko uczestniczki figurowało w ewidencji gruntów, nie występowała ona do małżeństwa K. o wydanie działki, nie czuła się jej właścicielką, ani też nie sprawowała nad nią faktycznego władztwa. Przed wszczęciem postępowania M. W. zwracała się jedynie do posiadaczy samoistnych o uregulowanie kwestii formalno-prawnych, celem zwolnienia się od obowiązku ponoszenia kosztów podatku od nieruchomości.

Dlatego też na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację uczestniczki jako bezzasadną.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.