

**Sygn. akt II Ca 989/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Małgorzata Klesyk**

Sędziowie: **SO Sławomir Buras (spr.)**

**SO Barbara Dziewięcka**

Protokolant: protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 listopada 2013 r.

sprawy z wniosku (...) Spółdzielni (...) w K.

z udziałem Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K., (...)w W.i (...)

w K.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 27 marca 2013 r., sygn. akt VIII Ns 501/11

**postanawia: oddalić apelację, zasądzić od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta K. na rzecz (...) Spółdzielni (...) w K. kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 989/13**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Kielcach stwierdził, że (...) Spółdzielnia (...)w K.nabyła z dniem 23 stycznia 2010 r. przez zasiedzenie nieruchomość położoną w K.przy ul. (...)oznaczona nr działki (...) o powierzchni 0,8405 ha, dla której to nieruchomości nie ma urządzonej księgi wieczystej, ani zbioru dokumentów oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania i o kosztach sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że decyzją z dnia 23 stycznia 1980 roku Urząd Miejski w K.(...)przekazał odpłatnie w użytkowanie na rzecz Wojewódzkiej Spółdzielni (...)w K.budynek magazynowy położony w K.przy ul. (...) (obecnie (...))Na podstawie tej decyzji Wojewódzka Spółdzielnia (...)zobowiązana została do dokonania opłaty za przekazany obiekt budowlany w wysokości 1.890.676 zł w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się decyzji. Jednocześnie postanowiono, że przekazanie terenu nastąpi oddzielną decyzją po uprzednim uregulowaniu stanu prawnego terenu, a ostateczne przekazanie obiektu nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym po uprawomocnieniu się decyzji.

Wojewódzka Spółdzielnia (...)w K.była jednostką nadrzędną do (...) Spółdzielni (...)w K.. Poleciała ona wnioskodawczyni uruchomienie na przedmiotowej nieruchomości położonej w K.przy ul. (...) (obecnie (...))warsztatów naprawy i legalizacji wag dla całego województwa (...). Warsztaty te powstały na przełomie 1980/1981 roku. Wykonany został remont budynku – naprawa dachu, ramp, przystosowano pomieszczenia do zorganizowania punktu naprawy. Nieruchomość została ogrodzona, wykonane zostały przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne,

utwardzony został teren. W następnych latach (...) Spółdzielnia (...)w K.czyniła na tej nieruchomości dalsze inwestycje. Wybudowany został budynek biurowo – warsztatowy oraz stolarnia i ślusarnia. Budynek był ulepszany i przystosowywany do prowadzonej działalności. Od momentu przejęcia budynku na podstawie decyzji z dnia 23 stycznia 1980 r. (...) Spółdzielnia (...)w K.reguluje podatki od nieruchomości położonej w K.przy ul. (...)Do chwili obecnej prowadzi działalność gospodarczą na tym terenie.

Nieruchomość położona w K.przy ul.(...)oznaczona jest numerem działki (...) o powierzchni 0,8405 ha. Dla działki tej nie odzyskano dokumentów hipotecznych oraz nie ustalono dawnego właściciela.

Według Sądu Rejonowego wnioskodawczyni obejmując w posiadanie budynek magazynowy objęła w posiadanie również teren, na którym był on położony. O tym świadczą, bowiem podejmowane przez (...) Spółdzielnię (...)w K.działania i nakłady na tę nieruchomość. Jak wynika z zeznań świadków W. B.(k. 73 v) i W. C.(k. 74) oraz dokumentów złożonych przez wnioskodawcę w postaci: wskazania lokalizacyjnego z dnia 06.08.1978 znak: (...)decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji z dnia 25.11.1988 r., (...)kartoteki środków stałych (k. 17-18), deklaracji podatku od nieruchomości z załącznikiem (k. 19-23), (...) Spółdzielnia (...)w K.wykonując na nieruchomości położonej przy ul. (...) ogrodzenie, przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne, utwardzając teren, wznosząc budynek biurowo - warsztatowy, stolarnię i ślusarnię oraz regulując podatki od nieruchomości posiadała tę nieruchomość „jak właściciel”, a więc jej posiadanie miało charakter posiadania samoistnego. Nikt nie kwestionował tego faktu, nie zgłaszał pretensji do tej nieruchomości i nie upominał się o nią. powyższe wskazuje, zdaniem Sądu Rejonowego, że wnioskodawczyni spełniła obie przesłanki wymagane do zasiedzenia przez art. 172 k.c., bowiem przez 30 lat posiadała tę nieruchomość samoistnie.

Podnoszony przez uczestnika Skarb Państwa – Prezydenta Miasta K.zarzut, że wystąpienie przez wnioskodawczynię do Zarządu Gminy K.z wnioskiem z dnia 2 października 1995 r. (k.50) o przekazanie działki nr(...)w użytkowanie wieczyste świadczy o zależnym posiadaniu wnioskodawczyni, Sąd Rejonowy uznał, wobec dokonanych ustaleń faktycznych w sprawie jak i judykatury, że nie zasługuje na uwzględnienie.

Przedstawione przez uczestnika dokumenty w postaci protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 1 kwietnia 1970 roku spisane pomiędzy (...) oraz Wojskowym (...) Zarządem (...) w K., protokołu przekazania wstępnego z dnia 2 marca 1979 r. sporządzonego pomiędzy Wojskowym (...) Zarządem (...) w K. a (...) przy udziale Kierownika Zarządu (...) Terenami Urzędu Miejskiego w K. i protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 30 października 1974 r. w ocenie Sądu Rejonowego nie mogą stanowić podstawy do przyjęcia, że nieruchomość objęta wnioskiem miała uregulowany stan prawny i stanowiła własność Skarbu Państwa.

Jednocześnie Sąd Rejonowy uznał, że w żaden sposób uczestnik nie wykazał również, aby nieruchomość ta pozostawała w samoistnym posiadaniu Skarbu Państwa prowadzącym do zasiedzenia na datę 31 października 2004 r. Wskazał, że z dokonanych przez Sąd w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, iż od 23 stycznia 1980 r. do 23 stycznia 2010 r. jak i do chwili obecnej samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości jest „ (...) Spółdzielnią (...) w K..

Apelację od tego postanowienia wywiódł uczestnik Skarb Państwa – Prezydent Miasta K., zaskarżając je w całości i zarzucając:

- naruszenie przepisów o postępowaniu, a to art. 233 § 1 kpc, poprzez odmowę znaczenia, przy ocenie charakteru posiadania przez wnioskodawcę nieruchomości, dowodom przedstawionym przez skarżącego, w szczególności w postaci decyzji administracyjnej Prezydenta Miasta K., organu administracji państwowej, z dnia 23 stycznia 1980 r. o przekazaniu nieruchomości, dowodom przedstawionym przez skarżącego, w szczególności w postaci decyzji administracyjnej Prezydenta Miasta K., organu administracji państwowej, z dnia 23 stycznia 1980 r. o przekazaniu nieruchomości wnioskodawcy w użytkowanie oraz wniosek z dnia 2 października 1995 r. Zarządu (...) w K., złożonym w trybie przepisu art. 10 ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 r. o waloryzacji udziałów członkowskich w spółdzielniach i zmianie niektórych ustaw, a jednocześnie oparcie się we wskazanym zakresie na dowodach z zeznań świadków,

sprzecznych ze stanowiskiem organu wykonawczego wnioskodawcy, wyrażonym w powołanym wyżej wniosku z dnia 2 października 1995 r.,

- naruszenie przepisów o postępowaniu, a to art. 233 § 1 kpc, poprzez odmowę znaczenia, jako o dowodom świadczącym o samoistnym posiadaniu przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa, zarówno protokołowi zdawczo – odbiorczemu z dnia 30 października 1974 r., spisanemu pomiędzy poprzednim posiadaczem Wojskowym (...) Zarządem (...) w L., reprezentującym Skarb Państwa, a prezydentem Miasta K., a także protokołom z dnia 1 kwietnia 1970 oraz z dnia 2 marca 1979 r., jak również powołanej wyżej decyzji administracyjnej z dnia 23 stycznia 1980 r.,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu, z treścią zebranego w sprawie materiału, w wyniku wskazanego naruszenia przepisów o postępowaniu, przez błędne przyjęcie, że Skarb Państwa nie był samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, lecz wyłącznie był nim wnioskodawca, od dnia 23 stycznia 1980 r.,

- naruszenie przepisów o postępowaniu, a to art. 328 § 1 kpc poprzez niewskazanie, w uzasadnieniu skarżonego postanowienia, dlaczego odmówił wiarygodności i mocy dowodowej złożonym przez skarżącego dokumentom świadczącym o zależnym charakterze posiadania wnioskodawcy, a zarazem o samoistnym posiadaniu spornej nieruchomości przez Skarb Państwa, w szczególności decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 23 stycznia 1980 r. o przekazaniu nieruchomości na rzecz wnioskodawcy w użytkowanie oraz wniosku z dnia 2 października 1995 r., Zarządu (...) w K. o ustanowienie użytkowania wieczystego spornej nieruchomości oraz protokołom przekazania tej nieruchomości pomiędzy jednostkami reprezentującymi Skarb Państwa, a także między tymi jednostkami a wnioskodawcą,

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 172 § 3 kc przez jego zastosowanie w sprawie, mimo braku posiadania samoistnego nieruchomości przez wnioskodawcę,

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 337 kc przez jego niezastosowanie w sprawie, w wyniku dokonania błędnych ustaleń faktycznych w zakresie charakteru posiadania wnioskodawcy.

Przywołując te zarzuty skarżący domagał się:

1. zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku (...) w K. i stwierdzenie, że Skarb Państwa nabył własność przedmiotowej nieruchomości z dniem 1 kwietnia 1990 r. przez zasiedzenie,

ewentualnie:

2. uchylania zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania,

3. zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy poczynił bowiem prawidłowe ustalenia okoliczności faktycznych niezbędnych do rozstrzygnięcia, w oparciu o które wydał trafne orzeczenie. Sąd odwoławczy te ustalenia przyjmuje za własne.

Świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy ma jedynie wpływ w zakresie dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego. Pogląd taki jest powszechnie prezentowany w doktrynie i judykaturze. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (corpus) oraz czynnik woli (animus domini). O charakterze posiadania decyduje nie stan prawny, na którego podstawie nastąpiło objęcie rzeczy we władanie, lecz sposób tego władania. Posiadanie samoistne – wchodzić może w grę nie tylko w sytuacji gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciel, lecz także wówczas, gdy wie że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Objęcie rzeczy w posiadanie na

podstawie porozumienia, którego celem było przeniesienie własności z reguły – gdy cel ten nie został osiągnięty, np. wobec niezachowania formy notarialnej – wskazuje na posiadanie samoistne (por. postanowienie SN z dnia 7 kwietnia 1994 r. III CRN 18/94, LEX nr 137701). W innych orzeczeniach Sąd Najwyższy podkreślił, że uznanie przez samoistnego posiadacza praw własności innej osoby oznacza tylko tyle, że nie jest on posiadaczem w dobrej wierze (por. postanowienie SN z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02, LEX nr 141416) oraz wyjaśnił, że posiadacz nieruchomości może korzystać z zasiedzenia, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje, inaczej mówiąc, że prawo które on wykonuje służy komuś innemu (postanowienie SN z dnia 28 maja 1997 r., III CKN 79/97, LEX nr 50799), wskazał nadto, że samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, która uważa za właściciela, z oferta 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 (postanowienie SN z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198).

Sąd Okręgowy podziela wyżej przywołane orzecznictwo i stanowisko, że świadomość posiadacza, iż nie jest właścicielem posiadanej rzeczy ma wpływ jedynie na kwalifikowanie w zakresie dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego.

Zatem zarzut skarżącego, że wystąpienie przez wnioskodawczynię z wnioskiem z dnia 2 października 1995 r. do Zarządu Gminy K. o nieodpłatne przekazanie w wieczyste użytkowanie działki objętej wnioskiem, świadczy o zależnym posiadaniu tej nieruchomości przez wnioskodawczynię, jest chybiony.

Świadomość „właścicielska” lub jej brak rzutuje bowiem, jak wyżej podniesiono, na dobrą albo złą wiarę posiadania i w konsekwencji oddziałuje tylko na długość okresów zasiedzenia. Utożsamianie świadomości posiadacza samoistnego wyłącznie ze świadomością właścicielską” powodowałoby niedefiniowalność pojęcia „posiadacza samoistnego w złej wierze” oraz eliminuje art. 172 § 2 kc (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z: 28 kwietnia 1999 r. I CKN 430/98, OSNC 1999/11/198, 18 września 2003 r., I CK 74/02 LEX nr 141416 i 21 listopada 2008 r. V CSK 269/08, LEX nr 484725).

Odnosząc się do zarzutów skarżącego odnośnie oceny charakteru posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że miało ono charakter samoistny.

Należy przypomnieć, że ocena charakteru posiadania związana jest z konkretnymi okolicznościami danej sprawy. Dla istnienia samoistnego posiadania, jak wyżej już wskazano, potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (corpus). Bez wątplenia chodzi tu o dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą. Drugim współwystępującym, niezbędnym elementem cywilistycznym konstrukcji posiadania jest psychiczny czynnik zamiaru władania.

Posiadacz samoistny włada rzeczą jak właściciel (cum amino rem sibi habendi), podczas gdy posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie prawa innego niż własność. Czynnik woli (animus) stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego.

Interpretacja elementu woli ma charakter obiektywny. Rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawczyni objęła w posiadanie nieruchomość z chwilą przekazania jej decyzją z dnia 23 stycznia 1980 r. przez Urząd Miejski w K. – budynku magazynowego, położonego na tej nieruchomości.

W świetle zebranych dowodów, w tym zeznań świadków W. B.(k.73-74), W. C.(k. 74-74v) oraz dokumentów złożonych przez wnioskodawcę 9k. 15-18, 19-23 i 135) oraz dokonanej oceny tych dowodów przez Sąd Rejonowy, która w pełni zasługuje na podzielenie, że wnioskodawczyni obejmując w posiadanie budynek magazynowy niewątpliwie objęła w posiadanie przedmiotową działkę, czyniąc na niej nakłady i inwestycje, jednocześnie manifestując na zewnątrz, że działkę traktuje jako własną. Wnioskodawczyni bowiem, jak niewadliwie, jak niewadliwie ustalił Sąd Rejonowy, ogrodziła przedmiotową działkę (k. 135 – faktura z dnia 3 listopada 19980 r.), następnie wykonała przyłącza wodociągowe kanalizacyjne, energetyczne, utwardzając teren – wzniosła na tej działce budynek biurowo –

warsztatowy, stolarnię i ślusarnię, a budynki te w następnych latach były ulepszane i przygotowywane do prowadzonej działalności gospodarczej, opłacała podatki od tej nieruchomości.

Uprawnione jest przeto stanowisko Sądu Rejonowego, że w realiach niniejszej sprawy wnioskodawczyni demonstrowała na zewnątrz wolę posiadania jak właściciel. Nikt nie kwestionował tego faktu, nie zgłaszał roszczeń i nie upominał się o tą nieruchomość, co wynika z niewadliwych ustaleń poczynionych przez Sąd I –szej instancji. Zatem wbrew zarzutom zawartym w apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, w świetle zebranego materiału dowodowego, tj. dowodów osobowych, jak i dokumentów (k. 15-18, 19-23 i 135), że decyzja z dnia 23 stycznia 1980 r. Urzędu Miejskiego w K. oraz wnioski z dnia 2 października 1995 r., z jakim wystąpiła wnioskodawczyni, nie świadczą o posiadaniu zależnym nieruchomości objętej wnioskiem przez wnioskodawczynię.

Skarżący bowiem pomija, co już podniesiono, że o charakterze posiadania decyduje nie stan prawny, na którego podstawie nastąpiło objęcie nieruchomości we władanie, ale sposób tego władania, zaś posiadanie samoistne wchodzić może w grę nie tylko w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem.

Sąd Rejonowy dostrzegął, że uczestnik w toku postępowania prezentował sprzeczne stanowisko, bo z jednej strony utrzymywał, że sporna nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa, a zarazem złożył wniosek o stwierdzenie nabycia tej własności przez zasiedzenie z dniem 31 października 2004 r. przez Skarb Państwa.

Ma rację Sąd Rejonowy, że przedłożone przez uczestnika dokumenty (k. 51-52, 142-144) nie mogą stanowić podstawy do przyjęcia, że ta nieruchomość miała uregulowany stan prawny i stanowiła własność Skarbu Państwa. Skarżący te dokumenty ponownie przywołał w apelacji, ale trafność oceny dokonanej przez Sąd Rejonowy, nie zostało w apelacji podważone. Także niewadliwe jest stanowisko Sądu I –szej instancji, że uczestnik w żaden sposób nie wykazał, aby nieruchomość objęta wnioskiem pozostawała w samoistnym posiadaniu Skarbu Państwa, prowadzącym do zasiedzenia z dniem 31 października 2004 r. (w apelacji skarżący tą datę zmienił i określił na dzień 1 kwietnia 1990 r.).

Skarżący prezentuje to stanowisko pomija, że w świetle niewadliwych ustaleń faktycznych, wyżej omówionych i przyjętych za własne sąd odwoławczy uznał, że przedmiotowa nieruchomość od 23 stycznia 1980 r. była i jest do chwili obecnej w samoistnym posiadaniu wnioskodawczyni.

Skoro wnioskodawczyni w wyżej wskazanym okresie posiadała samoistnie nieruchomość objętą wnioskiem, spełniając przesłanki z art. 172 kc, przeto uczestnik nie mógł skutecznie wnosić o stwierdzenie nabycia własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa, czy to z dniem 31 października 2004 r., czy też z dniem 1 kwietnia 1990 r.

Wbrew zarzutom zawartym w apelacji Sąd Rejonowy dokonał oceny dowodów zgodnie z wymogami art. 233 § 1 kpc i art. 328 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc i swoje stanowisko w tej mierze należycie uzasadnił, ustosunkowując się do wszystkich zebranych dowodów i przytaczając powody, dla których jednym dowodom dał wiarę, a drugim odmówił wiarygodności.

Zdaniem sądu odwoławczego nie ma podstaw, aby przeprowadzona w ten sposób ocenę dowodów uznać za wadliwą.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc oddalił apelację, a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 520 § 2 kpc w zw. z § 7 pkt 1 i § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).