

**Sygn. akt II Ca 489/22**

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 listopada 2022 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Rafał Adamczyk

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2022 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku D. K.

z udziałem R. P., B. W. (1), M. K. (1) i A. M.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Pińczowie z dnia 31 stycznia 2022 r., sygn. akt I Ns 264/21

postanawia:

I oddalić apelację;

II orzec, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

## ZARZĄDZENIE

(...) (...) (...)

(...)

(...)

**Sygn. akt II Ca 489/22**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2022 r., sygn. akt I Ns 264/21, Sąd Rejonowy w Pińczowie: (I.) oddalił wniosek D. K. o stwierdzenie, iż nabyła ona przez zasiedzenie z dniem 1 czerwca 2015 r. własność nieruchomości gruntowej położonej w S. – działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,7535 ha, objętej księgą wieczystą (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pińczowie; (II) orzekł, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane z własnym udziałem w sprawie.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że R. P. w 1991 r. na mocy postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po swoich rodzicach M. P. i A. P. stał się właścicielem gospodarstwa rolnego położonego w S., składającego się z działek oznaczonych numerami (...) oraz znajdujących się tam starych zabudowań wymagających remontu, położonych na działce nr (...). Działki te zostały wpisane do księgi wieczystej (...), prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Pińczowie. Małżonkowie J. i D. K., wiedząc o zamiarze sprzedaży nieruchomości rolnych przez R. P., porozumieli się z nim w

przedmiocie kupna jego działki, oznaczonej numerem (...)wraz ze znajdującymi się tam zabudowaniami oraz działki nr (...), sąsiadującej z ich działką nr (...). R. P. otwierał wówczas kolejny sklep w P. i potrzebował pieniędzy na zakup towaru. K. natomiast mieli po sąsiedzku działkę numer (...) i chcieli ją powiększyć przez połączenie z działką nr (...) R. P.. Dnia 1 czerwca 1995 r. R. P. zawarł z J. K. umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. K. (2) w Kancelarii Notarialnej w P., na mocy której R. P. sprzedał J. K. nieruchomości położone w S., oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek (...) o łącznej powierzchni 1,17 ha, wraz ze starymi, wymagającymi remontu zabudowaniami położonymi na działce nr (...) za cenę 10000 zł. Nieruchomość została zakupiona za środki finansowe pochodzące z majątku dorobkowego uzyskanego z żoną D. K.. Kupujący złożył przed notariuszem oświadczenie, iż kupuje grunt na powiększenie gospodarstwa rolnego o powierzchni 6,22 ha, którego właścicielami pozostają małżonkowie. Strony ustaliły też w umowie, że wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpi w dniu zawarcia umowy i na nabywców przejdą wszelkie korzyści i ciężary wynikające z posiadania. J. i D. małżonkowie K. weszli w posiadanie kupionej i wymienionej w akcie notarialnym działki położonej w S., oznaczonej nr(...). W nabytym budynku mieszkalnym J. K. urządził biuro dla prowadzonego przez siebie zakładu ślusarskiego. Druga kupiona działka - nr (...) pozostała nadal w posiadaniu R. P., a małżonkowie J. i D. K. po zawartej umowie sprzedaży objęli w posiadanie sąsiadującą z ich działką nr (...) - działkę R. P. oznaczoną nr (...), zamiast wymienionej w akcie notarialnym działki nr (...). Początkowo użytkowali działkę nr (...) rolniczo przez okres około dwóch lat, po czym ze względu na pogarszający się stan zdrowia obojga, ustną umową przekazali tę działkę wraz z działką nr (...) w dzierżawę B. W. (2). Natomiast R. P. na działce nr (...) posadził w latach 2000-ych domek letniskowy i dwa kontenery, gdzie rozpoczął hodowlę dżdżownic do połowu ryb, postawił tam bramę, częściowo ogrodził działkę, umieścił ostrzeżenie o zakazie wstępu na teren prywatny, wykopał też studnię na potrzeby podjętej hodowli. Wiadomym wśród (...) pozostawał fakt, że działkę z domem rodzinnym i drugą na tak zwanym Na (...) nr (...) - R. P. sprzedał małżonkom J. i D. K., on zaś pozostawił dla siebie działkę na bagnach nr (...). Inwestycje na działkę nr (...) dokonane przez uczestnika były rozliczane w toku postępowania o podział majątku dorobkowego R. P. z pierwszą jego żoną E. P., jako nakłady z majątku wspólnego na majątek odrębny uczestnika. Od chwili zawarcia umowy dzierżawy pod koniec lat 90-tych działki nr (...) pozostają w posiadaniu B. W. (1), który uprawia je rolniczo - w suchych latach jedynie część ich obszaru, z uwagi na to, że teren położony jest przy lesie i ziemia jest zbyt sucha, by prowadzić tam uprawy roślin. Wnioskodawczyni nigdy nie miała sporów o przedmiotową nieruchomość, ani też o granice, jak również dzierżawca B. W. (1) - aż do sierpnia 2021 r., kiedy to uczestnik postępowania R. P. zażądał, by B. W. (1) zszedł z pola, informując go, że jest jego właścicielem, po czym pismem z dnia 30 sierpnia 2021 r. określił dzierżawcy termin opuszczenia i wydania działki do dnia 30 września 2021 r. Po zbiorach pod koniec września 2021 r. dzierżawca zszedł z działki. Po pewnym czasie od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości R. P. oraz D. P. zorientowali się, że w akcie notarialnym doszło do pomyłki, która dotyczyła wpisanego tam numeru sprzedawanej działki, gdzie zamiast działki numer (...) wpisana została działka numer (...). D. K. powiadomiła o tym fakcie notariusza sporządzającego akt notarialny, który pouczył ją o konieczności porozumienia się ze sprzedającym i zgłoszenia się do jego kancelarii obu stron umowy. Wnioskodawczyni poinformowała R. P. o stwierdzonej w akcie notarialnym omyłce. Strony umówiły się na spotkanie celem poczynienia uzgodnień w tym zakresie, do którego nigdy nie doszło. Żadna ze stron umowy nie podjęła dalszych działań zmierzających do usunięcia stwierdzonej omyłki. J. K. zmarł w 2009 r., pozostawił żonę D. K. oraz dwie córki M. K. (1) i A. M..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym działki nr (...) od 1995 r. Bezsporne było bowiem, że zaraz po zakupie m. in. działki oznaczonej nr (...) nie objęła jej w posiadanie, ale uczyniła to właśnie z działką nr (...), co było wynikiem omyłki związanej z oznaczeniem numerów działek w akcie notarialnym – umowie sprzedaży. W ocenie Sądu pierwszej instancji, posiadanie to nie cechowało się dobrą wiarą. Wylacza ją bowiem ewidentny brak po stronie D. K. staranności, jakiej można i należy oczekiwać od uczestnika obrotu prawnego. Praktycznie wyłączną przyczyną braku świadomości J. i D. K., że w stosunku do działki nr (...) nie przysługuje im prawo własności było ich własne niedbalstwo, wyrażające się chociażby w zaniechaniu zapoznania się z dokumentacją związaną z umową sprzedaży, czy co najmniej uważnego zapoznania się z treścią aktu notarialnego, dokumentującego tę czynność prawną, z którego treści ewidentnie wynika, iż żadna z działek będących przedmiotem sprzedaży nie odpowiadała opisowi właściwemu dla działki nr (...), czy też choćby z mapą działek, którą musieli dysponować przy zawarciu przedmiotowej umowy przed notariuszem, gdzie z opisu oznaczenia użytkownika wynika, że działka nr (...) stanowi grunt rolny a działka nr (...) stanowi łąkę, a nadto ich rozmieszczenia w terenie.

Okoliczności te były na tyle widoczne, że przy dołożeniu minimum staranności wnioskodawczyni, jako osoba dorosła, poczytalna i sprawna intelektualnie, bez trudu mogła dowiedzieć się o zaistniałym błędzie, a przynajmniej musiałaby powziąć poważne wątpliwości co do zgodności treści tego aktu z rzeczywistą wolą stron czynności. Sąd Rejonowy podkreślił, iż nawet mimo późniejszego ustalenia, że w akcie notarialnym doszło do omyłki, wnioskodawczyni nie podjęła właściwych działań zmierzających do likwidacji takiego stanu, ograniczając się jedynie do powiadomienia o tym fakcie uczestnika czynności prawnej. W konsekwencji Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek, wskazując, że do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c. wymagane jest samoistne jej posiadanie w złej wierze przez 30 lat, podczas gdy w niniejszej sprawie czas ten jeszcze nie upłynął.

Wnioskodawczyni złożyła apelację od powyższego postanowienia. Zaskarżyła orzeczenie Sądu Rejonowego w całości. Zarzuciła naruszenie:

- art. 7 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w efekcie przyjęcie, że wnioskodawczyni pozostaje w złej wierze, co doprowadziło do uznania wniosku za przedwczesny i jego oddalenia;

- art. 172 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i niestwierdzenie zasiedzenia, pomimo istnienia ku temu przesłanek – nieprzerwanego samoistnego posiadania gruntu przez wymagany prawem okres co najmniej 20 lat;

- art. 234 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i bezpodstawne obalenie domniemania wynikającego z art. 7 k.c., a przez to przyjęcie, że wnioskodawczyni obejmowała posiadanie gruntu w złej wierze;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, prowadzące do błędu w ustaleniach faktycznych, polegającego na:

przyjęciu, że zarówno J. K. jak i D. K. uprawiali rolniczo grunt, a następnie wspólnie oddali go w dzierżawę, podczas gdy w rzeczywistości uprawiającą ten grunt i oddającą go w dzierżawę była wyłącznie wnioskodawczyni (przesłuchanie uczestnika B. W. (1) – protokół rozprawy z 27 stycznia 2022 r., czas 00:26:45 - 00:33:52),

nieustaleniu, że w stosunkach lokalnych, w ówczesnych czasach żaden mieszkaniec nie posługiwał się numerami ewidencyjnymi działek, a zamiast tego w powszechnym użyciu były nazwy opisowe, takie jak działka Na (...), Na (...), „Z.”, a co wynika z zeznań świadków J. N. (protokół rozprawy z 18 listopada 2021 r., czas 01:12:49 - 01:13:44), E. P. (protokół rozprawy z 18 listopada 2021 r., czas 01:25:27 - 01:26:23), W. K. (protokół rozprawy z 18 listopada 2021 r., czas 01:36:07 - 01:37:14).

Podnosząc powyższe zarzuty, wnioskodawczyni domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia i stwierdzenia, że D. K. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 czerwca 2015 r. własność nieruchomości gruntowej położonej w S. – działki ewidencyjnej nr (...), o powierzchni 0,7535 ha, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pińczowie, nr (...), ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W piśmie procesowym z 5 września 2022 r. wnioskodawczyni zawarła wniosek ewentualny – na wypadek nieuwzględnienia wniosku apelacji – o stwierdzenie, że wnioskodawczyni D. K. oraz uczestniczka M. K. (1) – każda w 1/2 części – nabyły przez zasiedzenie z dniem 1 czerwca 2015 r. własność nieruchomości gruntowej położonej w S. – działki ewidencyjnej nr (...), o powierzchni 0,7535 ha, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pińczowie, nr (...).

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy przyjmuje jako własne ustalenia Sądu pierwszej instancji. Na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej (...) Sąd odwoławczy uzupełniająco ustalił, że aktem notarialnym sporządzonym w dniu 27 maja 2006 r. przed notariuszem M. B., rep.(...) syndyk masy upadłości (...) J. K. z siedzibą w P., w wykonaniu

warunkowej umowy sprzedaży z dnia 5 kwietnia 2006 r., rep. (...), wobec niewykonania prawa pierwokupu przez (...) w R., przeniósł na rzecz M. C., między innymi, własność działki gruntu nr (...), wraz z częściami składowymi, położonej w S., gmina P., objętej księgą wieczystą KW nr (...) (k. 158 – 160). Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 21 kwietnia 2015 r. przed notariuszem K. M., Rep.(...) M. C., w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 30 października 2008 r., rep.(...), wobec niewykonania prawa pierwokupu przez(...) w R., przeniósł na rzecz M. K. (1), między innymi, własność działki gruntu nr (...), położonej w S., gmina P., objętej księgą wieczystą (...) (k. 161 – 163).

Bezzasadne są zarzuty apelacji odnoszące się do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. (w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Sąd ten prawidłowo ustalił, że zarówno J. K., jak i D. K. uprawiali rolniczo nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego postępowania, a następnie wspólnie oddali ten grunt w dzierżawę B. W. (2). Okoliczności te wynikają wprost z wyjaśnień wnioskodawczyni: „po 1 czerwca 1995 r. tą działkę (nr (...)) użytkowałam tylko ja i mój mąż. Tak było przez kilka lat. Później, ze względu na stan zdrowia mój i męża, oddaliśmy tę działkę w dzierżawę B. W. (2)” (k. 42v), potwierdzonych w zeznaniach D. K.: „po zakupie użytkowaliśmy pole – działkę (...); uprawialiśmy to rolniczo” (k. 78v) i w zeznaniach świadka J. N.: „K. wspólnie użytkowali ten grunt” (k. 44 – 45). W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego nie budzi wątpliwości, że skoro J. K. nabywał nieruchomość za środki pochodzące z majątku dorobkowego uzyskanego z żoną D. K. „na powiększenie gospodarstwa rolnego obszaru 6,22 ha, którego są właścicielami” (k. 13 – 13v), to traktował tę rzecz jako pozostającą również w sferze jego swobodnej dyspozycji, przy czym ocena takiego podejścia uwzględnia wolę władającego, ale jest dokonywana obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje, czy (...) powszechnie posługiwali się opisowymi nazwami działek: Na (...), Na (...), „Z.” – w sytuacji gdy nie sięgnięto do żadnej z tego typu nazw przy określaniu nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży zawartej w dniu 1 czerwca 1995 r. przed notariuszem M. K. (2), Repertorium(...), lecz odwołano się do oznaczenia numerów ewidencyjnych działek.

Sąd Okręgowy aprobuje ocenę prawną wyrażoną przez Sąd pierwszej instancji.

Przy braku kodeksowej definicji dobrej wiary i wynikającym z art. 7 k.c. domniemaniu dobrej wiary istotne jest sprecyzowanie, co ustawodawca rozumie przez złą wiarę. Definicję tego pojęcia zawiera art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1728, ze zmianami), stosownie do którego w złej wierze jest ten kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. W postanowieniu z 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98, LEX nr 51060, Sąd Najwyższy, przenosząc tę definicję na grunt kodeksu cywilnego uznał, iż w złej wierze jest ten, kto wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie. Oznacza to, że ocenie podlega zasadność przeświadczenia nabywcy o przysługującym mu prawie, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności towarzyszących. Trafne jest stanowisko Sądu Rejonowego, iż mąż wnioskodawczyni, jak i ona sama mogli bez trudu dowiedzieć się, że na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 1 czerwca 1995 r. przed notariuszem M. K. (2), Repertorium (...), nie doszło do przeniesienia własności działki nr (...), bowiem nie została ona wymieniona w treści aktu notarialnego. Gospodarstwo rolne opisane w § 1 tego aktu notarialnego składało się z pięciu działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 4,32 ha i zróżnicowanej numeracji (...), co sugerowało ich położenie w różnych miejscach, natomiast przedmiotem transakcji zawartej pomiędzy stronami umowy były tylko dwie działki ewidencyjne (nr (...)), o łącznej powierzchni 1,17 ha. W tej sytuacji kupujący powinien dokładnie zapoznać się z treścią aktu notarialnego, dokonując weryfikacji oznaczenia ewidencyjnego nabywanych działek gruntu, aby mieć pewność, że kupuje te, które bezpośrednio sąsiadują z jego nieruchomością, w tym działkę nr (...). Brak elementarnej staranności w tym zakresie świadczy o niedbalstwie, przesądzającym o złej wierze (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 września 2012 r., II CSK 95/12, LEX nr(...)). Wiedza o braku uprawnienia wnioskodawczyni i jej męża do wymienionej działki gruntu znalazła również wyraz w staraniach o formalne uporządkowanie sprawy, podejmowanych już po rozpoczęciu wykonywania władztwa nad nieruchomością. Nie sposób też pominąć, że wskazana w akcie notarialnym Repertorium (...) działka gruntu nr (...) została zbyta w 2006 r. przez syndyka masy upadłości (...) J. K. na rzecz M. C., który w 2015 r. sprzedał tę nieruchomość M. K. (1). Takie czynności nie mogą pozostać obojętne dla ustalenia stanu świadomości D. K. i J. K. tylko dlatego, że miały miejsce po uzyskaniu przez nich posiadania działki nr (...), a decydująca w tej mierze jest data objęcia nieruchomości w posiadanie (mala fides superveniens non nocet). Te

fakty, w powiązaniu z całokształtem okoliczności sprawy, pozwalały określić stan świadomości wnioskodawczynie i jej męża i dokonać jego kwalifikacji jako złej wiary. Zła wiara to zespół czynników wskazujących na przeświadczenie o sytuacji prawnie doniosłej, czyli w rozważanym przypadku - wynikający z zaniedbania przy zawieraniu umowy w dniu 1 czerwca 1995 r. brak wiedzy nabywców co do tego, że umowa nie przeniosła na nich prawa własności działki gruntu nr (...). Skarżąca zdaje się wyrażać pogląd, że obalenie domniemania dobrej wiary (art. 234 k.p.c.) powinno nastąpić w jakiś szczególny sposób, w szczególności tylko za pomocą dowodów zaoferowanych przez przeciwnika wniosku. Tymczasem do podważenia domniemania może dojść na skutek oceny wszystkich dowodów zebranych w sprawie, niezależnie od tego, która ze stron była inicjatorem ich przeprowadzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 października 2010 r., IV CSK 152/10, LEX nr 707912). Domniemanie dobrej wiary należy uznać za obalone wtedy, gdy okoliczności sprawy świadczą o tym, iż posiadacz powinien wiedzieć, przy zachowaniu należytej staranności, że nie dysponuje odpowiednim tytułem do korzystania z nieruchomości. Stan ten może zostać ustalony nie tylko na skutek konkretnej inicjatywy dowodowej pochodzącej od uczestnika postępowania sprzeciwiającego się stwierdzeniu zasiedzenia, lecz także w następstwie zbadania całokształtu uwarunkowań sprawy, w tym w drodze domniemań faktycznych, uzasadniających przypisanie posiadaczowi złej wiary (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 27 listopada 2020 r., III CSK 112/18, LEX nr 3094982).

W mającej moc zasady prawnej uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992/4/48 Sąd ten przyjął, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy zaznaczył - między innymi - iż powołanie się na nienaruszanie niczyich praw, czy też na niekrzywdzenie nikogo, może odnosić się do stosunku zobowiązaniowego stron nieformalnej umowy. W stosunkach prawnorzeczowych, uregulowanych w księdze drugiej kodeksu cywilnego pt. „Własność i inne prawa rzeczowe”, chodzi natomiast o stosunek osoby względem rzeczy, konkretnie o stosunek posiadacza względem nieruchomości objętej we władanie na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego. Ze sporządzeniem aktu notarialnego wiążą się domniemania: objęcia nim tylko takich postanowień, które strony oświadczyły, ich kompletności (całości) i braku zniekształceń. Do istotnych składników umowy sprzedaży nieruchomości należy niewątpliwie podanie stron umowy, jej przedmiotu oraz ceny nabycia (art. 535 k.c.). Skoro ustawa uzależnia ważność umowy przenoszącej własność nieruchomości od zachowania formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.) to znaczy, że w tej formie musi być określona co najmniej istotna treść umowy. Podważanie konstrukcyjnych elementów stanowiłoby obejście przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 sierpnia 1997 r., I CKN 214/(...), LEX nr 457999; wyrok Sądu Najwyższego z 19 listopada 2002 r., IV CKN 1464/00, LEX nr 78356; wyrok Sądu Najwyższego z 8 marca 2005 r., IV CK 630/04, LEX nr 277091; wyrok Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2017 r., I CSK 476/17, LEX nr 2449299; wyrok Sądu Najwyższego z 2 czerwca 2021 r., (...) 49/21, LEX nr 3219943). Działka gruntu nr (...) nie została objęta zawartą w formie aktu notarialnego umową sprzedaży, zatem również z tej przyczyny nie można przyjąć, aby wnioskodawczynie i jej mąż w chwili wejścia w posiadanie tej nieruchomości byli w dobrej wierze.

Zasiedzenie stanowi szczególny sposób pierwotnego nabycia własności wskutek wieloletniego posiadania samoistnego rzeczy (art. 172 i nast. k.c.). W sprawie o stwierdzenie nabycia własności w drodze zasiedzenia sąd ma obowiązek ocenić, czy zostały spełnione przesłanki warunkujące, że w określonej dacie wystąpił skutek w postaci nabycia własności przez posiadacza. Nabycie własności następuje z mocy prawa, a postanowienie sądu ma jedynie charakter deklaracyjny. Przepis art. 172 k.c. wymaga dla nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, trwającego przez przewidziany ustawą czas (dwadzieścia lat w przypadku samoistnego posiadania w dobrej wierze - § 1; trzydzieści lat w razie samoistnego posiadania w złej wierze - § 2) władania nieruchomością w zakresie odpowiadającym treści prawa własności. Posiadacz musi mieć wolę władania nieruchomością tak jak właściciel, z zamiarem posiadania jej dla siebie, a więc traktować siebie jak właściciela. Sąd Rejonowy trafnie ocenił przeprowadzone dowody, prawidłowo konkludując, iż od daty wejścia wnioskodawczynie w samoistne posiadanie spornej nieruchomości (1 czerwca 1995 r.) nie upłynął wymagany przez ustawę trzydziestoletni okres konieczny do stwierdzenia zasiedzenia.

Należy zaznaczyć, że wniosek był jednoznacznie sformułowany; został w nim precyzyjnie określony numer ewidencyjny działki gruntu (...) oraz osoba, która miała nabyć własność nieruchomości przez zasiedzenie (D. K. – k. 3), a żądanie nie było modyfikowane w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Każdy z zainteresowanych biorących udział w charakterze uczestników postępowania o stwierdzenie zasiedzenia jest uprawniony - bez względu na stanowisko zajmowane przez wnioskodawcę - do zgłaszania żądań i przytaczania twierdzeń, wskazujących na to, kto nabył prawo przez zasiedzenie. Jest tak dlatego, że w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik powinien mieć takie same uprawnienia, jak osoba zgłaszająca wniosek o wszczęcie tego postępowania. Jedną z zasad rządzących rozstrzyganiem spraw w procesie cywilnym jest zakaz wyrokowania ponad żądanie, jak bowiem wynika z art. 321 § 1 k.p.c. sąd ma obowiązek respektować regułę *ne eat iudex ultra petita partium*. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, zasada ta ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2 k.p.c.). Oznacza to, iż w sprawach, w których postępowanie nieprocesowe jest wszczynane na wniosek, sąd jest związany żądaniami uczestników postępowania. Wyjątek od tej zasady stanowi art. 677 § 1 k.p.c., pozostający w ścisłym związku z regulacją zawartą w art. 670 zdanie pierwsze k.p.c., zgodnie z którą sąd spadku bada z urzędu, kto jest spadkobiercą. Stosownie do art. 610 § 1 k.p.c., w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia, do ogłoszenia i orzeczenia stosuje się odpowiednio przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku. Postępowanie w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia służy przede wszystkim realizacji indywidualnych interesów poszczególnych osób, dlatego brak istotnych argumentów przemawiających za odejściem od zasady dyspozycyjności. Nabycie prawa przez zasiedzenie następuje wprawdzie - podobnie jak nabycie spadku w drodze dziedziczenia - z mocy ustawy, lecz skutek zasiedzenia nie jest nieuchronny, dopuszczalne jest bowiem oddalenie wniosku, jeżeli okaże się, że w świetle prawa materialnego efekt w postaci zasiedzenia nie nastąpił. Nieuwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia dotyczącego nieruchomości nie narusza interesu publicznego, ponieważ jest równoznaczne z ustaleniem, iż prawa do nieruchomości przysługiwały i nadal przysługują dotychczasowemu właścicielowi. Z tych przyczyn odpowiednie stosowanie art. 677 § 1 k.p.c., o którym mowa w art. 610 § 1 k.p.c., może sprowadzać się tylko do tego, że w postanowieniu o stwierdzeniu zasiedzenia należy oznaczyć przedmiot nabycia i wymienić osobę, która nabyła prawo, bez względu na to, czy osoba ta żyje lub istnieje w chwili orzekania, a jeżeli jest więcej osób - wymienić je i oznaczyć wysokość ich udziałów; sąd nie może natomiast stwierdzić zasiedzenia na rzecz osoby niewskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11 czerwca 2015 r., III CZP 112/14, OSNC 2015/11/127). Niewątpliwie w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, ani wnioskodawczyni, ani żaden z uczestników nie domagał się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie przez uczestniczkę M. K. (1) udziału 1/2 we współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w S. – działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,7535 ha, objętej księgą wieczystą (...) i takiego samego udziału przez wnioskodawczynię (nie wносиła o to nawet sama M. K. (1), która nie zajęła stanowiska w sprawie). Stosownie do art. 383 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., w postępowaniu apelacyjnym nie można występować z nowymi roszczeniami. Tym samym niedopuszczalne jest zgłoszenie w piśmie z dnia 5 września 2023 r. nowego „ewentualnego” wniosku – mającego wynikać „z rozwoju postępowania i zgromadzonego materiału dowodowego” (k. 168) oraz tego, że „uczestniczka M. K. (1) jest w niezbędnym zakresie syngularnym następcą zmarłego J. K.” (k. 167). W postępowaniu przed Sądem Rejonowym nie były przytaczane przez wnioskodawczynię ani przez któregokolwiek z uczestników twierdzenia związane z posiadaniem działki nr (...) przez M. K. (1), nie wspomniano o tym również żaden ze świadków. Wnioskodawczyni przedstawiała siebie jako wyłączną posiadaczkę nieruchomości, próbując dopasować prezentowane okoliczności do ustawowych przesłanek zasiedzenia. Sąd ma obowiązek umożliwienia stosownej zmiany żądania osobom biorącym w sprawie, co wymaga zwrócenia przez sąd uwagi na ewentualną potrzebę takiej modyfikacji. Zgodnie z art. 156<sup>1</sup> k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., w miarę potrzeby na posiedzeniu przewodniczący może pouczyć strony o prawdopodobnym wyniku sprawy w świetle zgłoszonych do tej chwili twierdzeń i dowodów. Wobec tego, że nie zostało wykazane posiadanie spornej nieruchomości przez żadnego z uczestników przez okres wymagany do zasiedzenia (co najmniej trzydzieści lat), brak było podstaw do pouczenia wnioskodawczyni i uczestników o możliwości przekształcenia wniosku. Trudno więc przyjąć, aby wnioskodawczyni została pozbawiona możliwości obrony jej praw. Ubocznie wypada dostrzec, że wprawdzie wnioskodawczyni nie jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, jednak Sądowi z urzędu wiadomo, iż pełnomocnik ten jest aplikantem sądowym, zatem posiada stosowną wiedzę z zakresu prawa.

Chybione jest odwoływanie się przez skarżącą do szeroko pojętych zasad uczciwości i „kontekstu całej sprawy” (k. 98). Wnioskodawczyni nawet w apelacji przemilcza fakt zbycia działki nr (...) przez J. K., insynuując, że nieruchomościę tę zatrzymał dla siebie R. P., tak jak wnioskodawczyni posiada działkę nr (...) – w sposób utrwalony i niezmieniony przez ponad 20 lat. Stwierdzenie przez sąd nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia ma charakter deklaracyjny, co wyklucza dopuszczalność zastosowania art. 5 k.c. do ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2016 r., IV CSK 662/15, LEX nr 2080886). Przepis art. 5 k.c. nie może być podstawą stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, gdyż nabycie to następuje ex lege. Nie ulega zatem wątpliwości, że niedopuszczalne są jakiegokolwiek próby powoływania się na konstrukcję nadużycia prawa dla uzasadnienia obejścia przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)