

Sygn. akt IV Ca 314/18

POSTANOWIENIE

Dnia 21 sierpnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący: SO Renata Wanecka (spr.)

SO Małgorzata Szeromska

SO Katarzyna Mirek - Kwaśnicka

Protokolant: Katarzyna Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2019r. na rozprawie w P.

sprawy z wniosku W. P. i G. P.

z udziałem E. C.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Mławie z 26 lutego 2018 r.

sygn. akt I Ns 429/15

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od G. i W. małżonków P. na rzecz E. C. kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 314/18

UZASADNIENIE

W. P. i G. P. wystąpili do Sądu Rejonowego w Mławie z wnioskiem o stwierdzenie, że nabyli oni do majątku wspólnego przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2014 r. prawo własności nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), stanowiącej część działki gruntu o obszarze ok. 150 m² oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...), obręb 0110, dla której Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą (...).

W uzasadnieniu wskazali, że przedmiotowa działka pozostaje w posiadaniu W. P. od 1980 r., a G. P. od momentu zawarcia związku małżeńskiego z W. P. tj. od 5 czerwca 1982 r. Na gruncie tym – z racji jego bezpośredniego przylegania do muru nowo wznoszonego domu – wnioskodawcy składowali materiały budowlane. Po ukończeniu budowy i wyprowadzeniu się do nowego domu wnioskodawcy posadzili na nim drzewa, krzewy, kwiaty, zasiali trawę, przyłączając go do swojej nieruchomości, tj. działki nr (...) poprzez wzniesienie ogrodzenia.

E. C. w odpowiedzi na wniosek wniosła o jego oddalenie. W uzasadnieniu zakwestionowała okres władania przez wnioskodawców nad nieruchomością, w szczególności wskazaną przez nich datę objęcia w posiadanie 1 stycznia 1983

r. W jej ocenie wnioskodawców należy uznać za posiadaczy w złej wierze. Dalej uczestniczka podała też w wątpliwość samoistny charakter posiadania wynikający ze składowania materiałów budowlanych na nieruchomości stanowiącej własność jej ojca. Można byłoby je datować ewentualnie od momentu postawienia ogrodzenia oddzielającego bezprawnie zajętą nieruchomość od reszty działki nr (...).

Postanowieniem z 26 lutego 2018r. Sąd Rejonowy w Mławie oddalił wniosek W. i G. małżonków P. o zasiedzenie oraz zasądził od nich na rzecz E. C. 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, a nadto nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowemu w Mławie 49 zł tytułem zwrotu niewykorzystanej części zaliczki.

Sąd Rejonowy ustalił:

Właścicielem działki nr (...) położonej w miejscowości M., powiat (...), województwo (...) jest E. C. i V. K..

W 1979r. W. P. nabył prawo użytkowania wieczystego działki oznaczonej w ewidencji gruntu nr (...), położonej w M., przy ulicy (...). Zaczął zwozić materiały budowlane na budowę domu i składował je na sąsiednim gruncie, tj. na części działki (...). W roku 1980 wnioskodawca otrzymał pozwolenie na budowę domu i ogrodzenia. Po zawarciu małżeństwa z G. P. 5 czerwca 1982 r., oboje kończyli budowę domu. W tym czasie część działki nr (...) była w ich posiadaniu. Na gruncie tym – z racji jego bezpośredniego przylegania do muru nowo wznoszonego domu – wnioskodawcy składowali materiały budowlane. Po ukończeniu budowy i wprowadzeniu się do nowego domu wnioskodawcy nadal użytkowali część gruntu obecnej działki nr (...). Posadzili na nim drzewa, krzewy, kwiaty, zasiali trawę. Nadto teren, objęty w posiadanie przez wnioskodawców został „włączony” do działki wnioskodawców o nr (...) poprzez ogrodzenie od strony działki nr (...).

W dniu 14 sierpnia 1987 r. doszło do zawarcia pisemnej wstępnej umowy uregulowania własności granicznego pasa działek (...), poprzednio(...) i (...) pomiędzy A. W. działającym jako pełnomocnik A. K., a G. P. i W. P.. Pełnomocnik A. K. przyjął propozycję małżonków G. i W. P. uregulowania własności granicznego pasa działek (...), poprzednio 577/1 i (...). Strony ustaliły wstępną cenę za 1 m² działki na 700 zł, a ilość metrów miał określić geodeta, jednak nie więcej niż obecna granica między działkami zakreślona siatką drucianą. Ponadto pełnomocnik A. K. zobowiązał się do wstępnego wyrażenia zgody na regulację prawną tego terenu po zapoznaniu się z propozycją geodety miejskiego i zobowiązał się złożyć oświadczenie przed notariuszem (...) w M. przy podpisaniu umowy.

W dniu 8 czerwca 2015 r. E. C. złożyła do Sądu Rejonowego w Mławie pozew o nakazanie pozwanym wydania zajętej części nieruchomości o powierzchni ok 138 m² oraz usunięcia ogrodzenia i innych naniesień, wchodzącej w skład większej nieruchomości o powierzchni 0,1192 ha położonej w M. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą (...), oznaczanej w ewidencji gruntów numerem (...).

Postanowieniem z 10 września 2015 r. Sąd Rejonowy w Mławie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 kpc zawiesił postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I Ns 429/15 toczącej się przed Sądem Rejonowym w Mławie.

Dokonując oceny prawnej, Sąd I instancji podniósł, że zgodnie z art. 172 kc 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. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nabywa własność nieruchomości, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Jeżeli w czasie biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swojego poprzednika.

W przekonaniu Sądu Rejonowego, w sprawie nie została spełniona przesłanka wymaganego okresu do zasiedzenia. Sąd przyjął ponadto, iż posiadanie miało charakter samoistny (właścicielski), ale dopiero od 14 sierpnia 1987 r. Świadczy o tym fakt, iż pomiędzy wnioskodawcami, a pełnomocnikiem ojca uczestniczki została zawarta wstępna umowa uregulowania własności granicznego pasa działek (...) (poprzednio (...)i (...)). Ostatecznie ta umowa nie została sfinalizowana, ale właśnie od tej daty posiadanie wnioskodawców mogło mieć charakter posiadania samoistnego. Co do wcześniejszego okresu posiadania uczestniczka postępowania zakwestionowała, aby miało ono charakter

samoistny. Podnosiła, że wnioskodawcy korzystali z części działki nr (...) na zasadach pomocy sąsiedzkiej, dlatego można byłoby uznać ich za posiadaczy samoistnych od momentu postawienia ogrodzenia.

Sąd podzielił stanowisko E. C., że składowanie materiałów budowlanych przez wnioskodawców na części działki bezpośrednio przylegającej do ich budynku nie może być uznane za czynność świadczącą jednoznacznie o tym, iż traktują oni ją za swoją własność. Samo składowanie materiałów budowlanych, nie połączone z innymi aktami wskazującymi na animo rem sibi habendi, nie stanowi podstawy przyjęcia, iż mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym.

Jednocześnie Sąd Rejonowy ocenił, iż wnioskodawcy nie udowodnili, od kiedy zaczęli uprawiać tą część działki. Czynnością świadczącą jednoznacznie o tym, iż traktują tę część nieruchomości, jako swoją własność mogłoby być np. wzniesienie ogrodzenia. Sąd podkreślił, że w myśl art. 6 kc ciężar wykazania okoliczności spoczywa na osobie, która z danych okoliczności wyciąga skutki prawne. Zdaniem Sądu I instancji, zgromadzony materiał dowodowy pozwalał jednak jedynie ustalić, iż ogrodzenie istniało w dniu 14 sierpnia 1987 r. tj. w dniu zawarcia umowy uregulowania własności granicznego pasa działek, albowiem wynika to z pkt 1 przedmiotowej umowy. Za taką tezę dodatkowo przemawia okoliczność, iż strony w tym dniu podpisały wstępną umowę kupna sprzedaży przedmiotowej działki, a także zeznania wnioskodawczynie, która stwierdziła: „Do 1987 mieliśmy świadomość, że działka nie jest nasza, ale cały czas się nią zajmowaliśmy”.

Sąd Rejonowy odwołał się do postanowienia Sądu Najwyższego z 24 czerwca 2009 r. (sygn. akt I CSK 453/08), w którym stwierdził, że nie jest posiadaniem samoistnym posiadanie nieruchomości, którą nadal zajmuje jej właściciel, który nie ustąpił swego animus co do całości prawa, a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. Przy ocenie charakteru posiadania trzeba też mieć na uwadze, że ponieważ zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności, wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28 października 2003 r. P 3/03). Sąd Rejonowy stwierdził zatem, że po stronie wnioskodawców istniał co najwyżej corpus, zaś wola posiadania „jak właściciel”, nie została w przedmiotowej sprawie wykazana przed 14 sierpnia 1987 r.

Odnośnie dobrej wiary to Sąd I instancji przypomniał, że powszechnie przyjmuje się, iż w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na określone prawo lub stosunek prawny pozostaje w usprawiedliwionym pewnymi okolicznościami, błędnym przekonaniu, iż dane prawo mu przysługuje lub o istnieniu określonego stosunku prawnego. Błędne, usprawiedliwione okolicznościami przekonanie może wynikać np. z faktu zawarcia nieważnej umowy w formie aktu notarialnego czy z działania w zaufaniu do dokumentów urzędowych. Tymczasem w przedmiotowej sprawie brak jest okoliczności, które mogłyby uzasadniać owe błędne przekonanie wnioskodawców o przysługiwaniu im własności części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...). Brak okoliczności uzasadniających dobrą wiarę skutkuje przyjęciem, iż w tym wypadku doszło do objęcia w posiadanie w złej wierze. Dlatego należy stosować 30 - letni okres posiadania. Przyjmując za datę początkową objęcia w posiadanie 14 sierpnia 1987 r., zasiedzenie nastąpi 14 sierpnia 2017 r. Jednak E. C. w dniu 8 czerwca 2015 r. złożyła pozew o wydanie. W związku z tym, bieg zasiedzenia został przerwany, ponieważ stosownie do treści art. 175 kc, do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń, zaś art. 124 § 1 kc stanowi, że po każdym przerwaniu przedawnienie biegnie na nowo.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 3 kpc.

Apelację od postanowienia złożyli W. i G. małżonkowie P., zaskarżając je w całości i zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 234 w zw. z art. 233 i 232 kpc przez niezastosowanie art. 233 kpc w związku z wiążącym Sąd domniemaniem prawnym wynikającym z art. 339 kc, nieobalonym przez uczestniczkę niniejszego postępowania,

- art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, wskutek wnioskowania niezgodnego z zasadami logiki i wewnętrznie sprzecznego, w tym z ustaleniami faktycznymi oraz daleko idącą uznaniowość przy ocenie materiału dowodowego, tj.: poprzez wywiedzenie błędnego wniosku co do okresu posiadania samoistnego i stwierdzenie, że: „miało ono charakter posiadania samoistnego (właścicielskiego), ale dopiero od 14 sierpnia 1987 r.”, w sytuacji gdy o samoistnym posiadaniu nie świadczy dokument wstępnej umowy kupna - sprzedaży oraz świadomość posiadacza o nieprzysługującym prawie własności do nieruchomości, a faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, które to władztwo wnioskodawcy sprawowali od 1980 roku oraz poprzez wywiedzenie wniosku, że zgromadzony materiał dowodowy pozwalał na ustalenie, iż ogrodzenie istniało dopiero od 14 sierpnia 1987 r. tj. w dniu zawarcia umowy uregulowania, w szczególności pominięcie zeznań świadka T. N., który stwierdził, że powstało 3 lata po postawieniu budynku, który został zbudowany w 1980 roku, a także dowolne uznanie, że składowanie materiałów budowlanych nie stanowi podstawy do przyjęcia, iż posiadanie miało charakter samoistny,

- art. 217 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez bezzasadne ich niezastosowanie i oddalenie wniosku dowodowego wnioskodawczyni o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania wnioskodawcy W. P. na okoliczność objęcia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości i okolicznościom tym towarzyszącym, okresu posiadania przedmiotowej działki, w sytuacji, gdy ta inicjatywa dowodowa zmierzała do wykazania najistotniejszych przesłanek roszczenia o stwierdzenie zasiedzenia z art. 172 kc, a co za tym idzie fakty, które miały być stwierdzone na podstawie zeznania w/ w osoby, miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,

- art. 224 § 1 kpc w zw. z art. 316 § 1 kpc poprzez nieprawidłowe ich zastosowanie i zamknięcie rozprawy oraz wydanie zaskarżonego postanowienia w sytuacji niewyjaśnienia istoty sprawy, wskutek oddalenia wniosków dowodowych, w tym o przeprowadzenia dowodu z zeznań W. P.;

2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 172 § 1 i § 2 kc w zw. z art. 336 kc i art. 339 kc poprzez ich błędną wykładnię, sprowadzającą się do uznania, iż nie można mówić o posiadaniu samoistnym w sytuacji, gdy posiadacz ma świadomość, iż wykonywane wobec rzeczy prawo mu nie przysługuje, pomimo — jak to miało miejsce w niniejszej sprawie - uzewnętrznienia woli posiadania rzeczy w sposób wyraźnie dostrzegalny przez osoby trzecie, a w konsekwencji błędne ustalenie i stwierdzenie, że z posiadaniem samoistnym wnioskodawców mamy do czynienia dopiero od 14 sierpnia 1987 roku, o czym miałyby świadczyć fakt zawarcia w tym dniu wstępnej umowy kupna sprzedaży przedmiotowego gruntu oraz świadomość wnioskodawców, że właścicielem spornego gruntu jest Pan K., pomimo że z dowodów zgromadzonych w sprawie, w tym z zeznań świadków oraz wnioskodawczyni G. P., wynika, iż małżonkowie P. sprawowali faktyczne władztwo nad spornym gruntem, co najmniej od 1 stycznia 1983 roku,

- art. 339 kc poprzez jego błędną wykładnię sprowadzającą się do uznania, że posiadanie samoistne wyklucza świadomość posiadacza o nieprzysługiwaniu mu wykonywanego wobec rzeczy prawa, a w konsekwencji błędne uznanie, że pomimo udowodnienia władania rzeczą jak właściciel (m.in. poprzez składowanie materiałów budowlanych, ogrodzenie, uprawianie przez zasadzenia drzewami, krzewami, kwiatami, zasianie trawą), posiadanie nie miało charakteru samoistnego, w sytuacji gdy zgodnie z art. 339 kc, domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym, a osoba, która powołuje się na swoje posiadanie, w świetle art. 339 kc, ma jedynie obowiązek udowodnienia faktu władania rzeczą, nie musi natomiast udowadniać, że włada nią cum animo rem sibi habendi, czyli że czyni to jak osoba uprawniona.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, apelujący wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia, ewentualnie o zmianę zaskarżonego orzeczenia i stwierdzenie, że W. i G. małżonkowie P. nabyli do majątku wspólnego przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2014 roku prawo własności nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), stanowiącej część działki gruntu o obszarze ok. 150 m², oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...), obręb 0110, dla której Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą (...).

E. C. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy akceptuje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, przyjmując je za własne.

Sąd II instancji uznał za zasadny zarzut naruszenia art. 227 kpc w zw. z art. 217 § 1 kpc i dlatego uwzględnił wniosek o przesłuchanie w charakterze strony W. P.. Niemniej jednak, przeprowadzony w toku postępowania odwoławczego uzupełniający dowód z przesłuchania wnioskodawcy, nie wpłynął na ocenę materiału dowodowego zaofiarowanego przez G. i W. P.. Wnioskodawca podtrzymał twierdzenia przytoczone we wniosku.

Kluczowe znaczenie dla oceny przesłanek prowadzących do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (art. 172 § 1 i 2 kc) jest w tym wypadku ocena dowodów świadczących o ustaleniu daty, od której można liczyć objęcie w samoistne posiadanie części sąsiedniej działki. Małżonkowie P. twierdzą, że nastąpiło to z chwilą zajęcia części posesji należącej do poprzednika prawnego uczestniczki – A. K. poprzez składowanie tam materiałów budowlanych od końca 1979r., a najpóźniej z chwilą zbudowania ogrodzenia w 1983r.

Składowanie materiałów do budowy domu na gruncie sąsiada świadczy o władztwie wnioskodawcy, ale nie oznacza jeszcze samoistnego charakteru posiadania. W ocenie Sądu Okręgowego, do chwili poprowadzenia ogrodzenia, wnioskodawcy nie zmanifestowali właścicielskiego charakteru posiadania spornego gruntu. Właściciel sąsiedniej nieruchomości mógł liczyć na to, że po ukończeniu budowy teren zostanie uprzątnięty, a część należącej do niego działki nie będzie już przedmiotem dalszych zakłóceń. W czasie prowadzenia budowy często zdarza się, że na gruncie panuje pewien rozgardiasz, kolejne etapy wznoszenia domu wymagają składowania materiałów różnego rodzaju i wielkości, a przy tej okazji dochodzi do przekroczenia granicy. Okoliczność, że poprzednik prawny uczestniczki E. C. nie interweniował w sprawie swojej własności w trakcie budowy, nie świadczy jeszcze o samoistnym posiadaniu przez wnioskodawców części jego nieruchomości.

Nie ma natomiast wątpliwości, że wybudowanie ogrodzenia (choćby siatki) i samowolne przyłączenie części sąsiedniej nieruchomości do swojej posesji, stanowi wystarczające zademonstrowanie woli posiadania jej jak właściciel. Zadaniem wnioskodawców w tej sprawie było zatem udowodnienie twierdzenia, iż ogrodzenie powstało co najmniej 30 lat przed złożeniem w dniu 5 czerwca 2015r. pozwu o wydanie nieruchomości w sprawie I C 260/15, czyli przed 5 czerwca 1985r.

Należy co do zasady zgodzić się z zarzutami apelujących, że ocena dowodów, dokonana przez Sąd I instancji, jest dość powierzchowna i dlatego zarzut naruszenia art. 233 kpc zasługuje częściowo na uwzględnienie. Niemniej jednak wnioski z niej wynikające Sąd Okręgowy akceptuje, choć analizę dowodów należało nieco poszerzyć.

Tezę o wybudowaniu ogrodzenia w 1983r. potwierdził jedynie świadek T. N., który zeznał na rozprawie 19 grudnia 2017r., że ogrodzenie powstało 3 lata po postawieniu budynku. Jego zdaniem, budowa domu zakończyła się w 1980r., należy więc wnosić, że ogrodzenie istniało już co najmniej 31 grudnia 1983r.

W ocenie Sądu Okręgowego, zeznania świadka są jednak dość lakoniczne i jakkolwiek są zgodne z oczekiwaniami wnioskodawców, to trudno przyjąć, iż to jedno zdanie powinno rozstrzygać o ustaleniu prawa własności przez zasiedzenie. Mało przekonujące jest, że T. N., zeznający po upływie ponad 30 lat od zakupu działki przez wnioskodawcę, dokładnie pamięta, że po trzech latach od zakończenia budowy domu, powstało ogrodzenie, zwłaszcza, że miał wówczas zaledwie 21 lat. Należałoby ustalić, z czym kojarzy mu się ten okres, jakie istotne dla niego wydarzenia miały miejsce w tamtym czasie i co świadczy o tym, że jego pamięć jest niezawodna. Dbając o interes swoich mocodawców, pełnomocnik wnioskodawców mógł poprzez zadawanie bardziej szczegółowych pytań rozwiązać te wątpliwości. Zeznania T. N., w zasadzie są korzystne dla wnioskodawców, ale na tyle powierzchowne, że ostatecznie nie przekonują o tym, że ogrodzenie na pewno zostało wybudowane w 1983r.

Ponadto zeznania świadka T. N. pozostają w sprzeczności z twierdzeniami samej wnioskodawczyni, która utrzymywała, że działka została prawdopodobnie ogrodzona przez jej teściów, ponieważ kiedy wyszła za mąż w 1982r., to nieruchomość już miała ogrodzenie.

Również pozostałe dowody zaferowane przez wnioskodawców, nie wskazują na to, aby część nieruchomości należąca do ich sąsiada została przez nich ogrodzona już w 1983r. Świadek T. S. potwierdził wprawdzie, że P. ogrodzili nieruchomość, ale nie potrafił wskazać, kiedy to było.

Z kolei fotografie (k: 120) przedstawiają działkę z widoczną siatką, ale najwcześniejsza z nich pochodzi z lipca 1992r. Odbitka sporządzona w 2004r. ma przedstawiać urodziny syna wnioskodawców, który w tym okresie mógł mieć najwyżej 8 lat, a urodził się w (...)r. Złożone przez wnioskodawców zdjęcia nie mogą więc stanowić dowodu potwierdzającego wybudowanie ogrodzenia w pierwszej połowie lat 80. XX wieku.

Zaświadczenie o dokonaniu wpisu w księdze wieczystej z 23 sierpnia 1979r., jak również pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego oraz ogrodzenia z siatki na cokole betonowym z 15 kwietnia 1980r. (k: 13 – 14) także nie dowodzą, że ogrodzenie obejmujące część sąsiedniego gruntu, powstało w 1983r.

Dowód z przesłuchania stron ma charakter subsydiarny i jakkolwiek w sprawie o zasiedzenie nie jest on obowiązkowy, Sąd Rejonowy zdecydował się go przeprowadzić, a Sąd Okręgowy uzupełnił, przesłuchując W. P. w tym charakterze (w drodze pomocy sądowej). Zeznania uczestniczki E. C., która na stałe mieszka w USA, zostały pominięte.

Dowód z przesłuchania stron podlega ocenie na zasadach określonych w art. 233 kpc. Oczywiście jest, że wnioskodawcy powinni być najlepiej zorientowani w rzeczywistym stanie faktycznym sprawy. Jednocześnie jednak, bezpośrednio zainteresowanie wynikiem postępowania wpływa na (świadome lub nieświadome) zniekształcenie ujawnianych wiadomości, a nawet ich zatajenie. Dlatego, mimo że oboje małżonkowie P. utrzymują, że ogrodzenie z siatki, obejmujące część gruntu należącego do sąsiada, powstało w pierwszej połowie lat 80. XX wieku, ich zeznania nie stanowią wystarczającego dowodu na okoliczność ustalenia, że są oni samoistnymi posiadaczami od 1983r. Już tylko na marginesie trzeba zauważyć, że G. P. twierdzi, że jeszcze przed zawarciem przez nią małżeństwa z W. P., teściowie ogrodzili część gruntu należącego do A. K., czyli jeszcze przed 1982r. Jest to niespójność, która dodatkowo nakazuje uznać tę część zeznań wnioskodawców, za niewiarygodną.

Jedynym dowodem, który jednoznacznie wskazuje na okres objęcia w samoistne posiadanie części sąsiedniej nieruchomości, jest umowa wstępna z 14 sierpnia 1987r., z której wynika, że małżonkowie władają przygranicznym pasem gruntu. Dlatego Sąd Rejonowy słusznie ustalił, że od tej chwili należało liczyć bieg zasiedzenia. Gdyby nie przerwa, spowodowana złożeniem w 2015r. przez E. C. (córkę A. K.) pozwu o wydanie nieruchomości, możliwe byłoby stwierdzenie zasiedzenia z dniem 15 sierpnia 2017r.

Podsumowując, Sąd I instancji prawidłowo zastosował art. 172 § 1 i 2 kc, uznając że wnioskodawcy nie udowodnili, że samoistnie i nieprzerwanie posiadali grunt objęty wnioskiem co najmniej przez 30 lat.

Dla zaistnienia samoistnego posiadania niezbędne jest faktyczne władanie rzeczą. Wykazanie władania rzeczą jest z kolei warunkiem powołania się na domniemanie, że ten kto faktycznie rzeczą włada, jest posiadaczem samoistnym (postanowienie Sądu Najwyższego z 8 maja 2015r., III CSK 323/14, LEX nr 1730705). Zatem to G. i W. P. obciążała dowód, że objęli oni w posiadanie przygraniczny pas gruntu. W sprawie nie było sporu, że samo jego zagarnięcie mogło nastąpić w trakcie budowy. Jednak w ocenie Sądu Okręgowego, składowanie materiałów budowlanych stanowiło jedynie formę zakłócenia posiadania nieruchomości należącej do A. K., ale nie oznaczało jeszcze zmanifestowania przez małżonków P. woli posiadania go dla siebie. Właściciel nieruchomości mógł bowiem oczekiwać, że po zakończeniu budowy, teren zostanie uprzętnięty, tak jak to zwykle dzieje się w stosunkach międzysąsiedzkich.

Zmiana charakteru posiadania datuje się od chwili postawienia ogrodzenia z siatki, zaś ustalenie tego momentu przerosło możliwości dowodowe wnioskodawców, którzy opierają swoje twierdzenia, odwołując się wyłącznie do lakonicznego zeznania świadka T. N..

Sąd podziela przy tym pogląd wnioskodawców, że samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze nie pozbawia swego posiadania przymiotu samoistności z powodu zwrócenia się do właściciela rzeczy z ofertą nabycia jej własności (postanowienia Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, Nr 11, poz. 198 oraz z 15 października 2010 r., V CSK 65/10, nie publ.). Data podpisania umowy z 14 sierpnia 1987r. daje jedynie pewność, że najpóźniej tym dniu istniało ogrodzenie obejmujące część gruntu należącego do A. K. i z tego powodu ma istotne znaczenie dla ustalenia, czy małżonkowie P. spełnili przesłankę 30 – letniego posiadania samoistnego. Natomiast w żadnym wypadku ich świadomość, że nie są właścicielami tego gruntu, nie pozbawia ich posiadania cechy samoistności.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy uznał, iż mimo pewnych nieprawidłowości ujawnionych w toku rozumowania Sądu I instancji, zaskarżone postanowienie odpowiada prawu i apelację wnioskodawców oddalił, stosując art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 2 kpc, uznając że interesy uczestników były sprzeczne. Wynagrodzenie adwokackie dla pełnomocnika uczestniczki zostało ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

M. S. R. K. M. – K.

ZARZĄDZENIE

odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawców.

30 września 2019r.

R. W.