

**Sygn. akt II Ca 141/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Agnieszka Terpiłowska

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2016 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **A. Ś. i M. Ś. (1)**

przy udziale **Skarbu Państwa – (...) w W. Oddziału Terenowego we W.**

**o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie**

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 21 grudnia 2015 r., sygn. akt VIII Ns 1138/15

p o s t a n a w i a:

**I. oddalić apelację;**

**II. zasądza od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawców  
1.200 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt II Ca 141/16

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2015r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VIII Wydział Cywilny w sprawie z wniosku A. Ś. i M. Ś. (1) przy udziale Skarbu Państwa – (...) w W. Oddziału Terenowego we W. stwierdził, że wnioskodawcy nabyli – na prawach wspólności ustawowej – przez zasiedzenie z dniem 2 października 2005r. własność trzech nieruchomości położonych w J.: nieruchomości bez zabudowań o obszarze 0,4677 ha oznaczonej jako działka nr (...) dla której Sąd Rejonowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), nieruchomości gruntowej o obszarze 1,3207ha w J. oznaczoną jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), nieruchomość gruntową o obszarze 0,3922ha oznaczoną jako działka nr (...), dla

której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawców 3217zł tytułem kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny. Wnioskodawcy A. i M. Ś. (1) są małżeństwem i łączy ich ustrój wspólności ustawowej. Są właścicielami nieruchomości położonych w J., w tym działek oznaczonych geodezyjnie nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczystą za nr (...), na której wspólnie prowadzą gospodarstwo rolne. Nieruchomość ta została nadana J. Ś. – ojcu wnioskodawcy – w 1965 roku, a w dniu 8.12.1965 r decyzją ówczesnego (...) wykonano akt nadania. Umową z dnia 12.03.1985 r J. Ś. i jego żona K. przekazali gospodarstwo rolne obejmujące działki (...), M. i A. Ś. na prawach wspólności ustawowej.

Na podstawie decyzji (...) z dnia 27.05.1993 r nr (...) nieruchomość w granicach działki numer (...) obręb J., wchodząca w skład (...), została przekazana (...) Skarbu Państwa. Decyzja ta również dotyczyła działki nr (...). Na podstawie decyzji tegoż (...) z 12.12.1994 r o nr (...) działki, wchodząca w skład (...), w granicach działek nr (...) zostały również przekazane (...) Skarbu Państwa i działki o nr (...) weszły w skład (...) Skarbu Państwa, którymi z dniem 16 lipca 2003 r gospodaruje (...) jako następca prawny (...) Skarbu Państwa. Działka nr (...) była przedmiotem dzierżawy przez wnioskodawców, którą na mocy umowy sprzedaży z dnia 31.05.1996 r wnioskodawcy kupili od (...) Skarbu Państwa. W trakcie zakładania ksiąg wieczystych dla działek oznaczonych geodezyjnie nr (...) nie brali w tym postępowaniu udziału wnioskodawcy.

W dniu 2.11.1993 roku pomiędzy E. Ł. a (...) działającym w imieniu (...) Skarbu Państwa została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej w J.. Umowa została zawarta na 10 lat. W dniu 2.01.1995 r pomiędzy E. Ł. a (...) działającym w imieniu (...) Skarbu Państwa została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej w J.. Umowa została zawarta na 10 lat.

Mimo zawarcia powyższych umów, E. Ł. nie podejmowała żadnych prac na działkach o nr (...), dzierżawy nie wykonywała, choć płaciła czynsz dzierżawny. Działki faktycznie nie zostały jej wydane, nie przeprowadzano w trakcie obowiązywania umów dzierżawy kontroli wykorzystania działek, a zwrot działek ograniczony był do spisania protokołu zdawczo – odbiorczego. Zawarte umowy dzierżawy E. Ł. wykazywała w (...), choć wiedziała i widziała, że z działek tych korzystają z wyłączeniem innych osób jej sąsiedzi a wnioskodawcy w niniejszej sprawie.

Działki nr (...) położone są w J.. Na mapie ewidencyjnej sąsiadują one z drogami transportu rolnego oznaczonymi nr (...). Działki nr (...) wykorzystywane są obecnie jako pastwiska. Obecnie pomiędzy działką nr (...) oraz działką (...) nie ma faktycznie zaznaczonej na mapie drogi transportu rolnego. Pomiedzy działką nr (...) również obecnie nie ma drogi transportu rolnego. Działki te pozostają ogrodzone z każdej strony płotem wykonanym z żerdzi oraz pastuchem elektrycznym, tworząc zwarty kompleks pastwisk, przy czym część ogrodzenia działki nr (...) zachodzi na działkę nr (...), która nie jest przedmiotem wniosku. Działki te, przylegające do siedliska zajmowanego przez wnioskodawców, w całości są użytkowane przez wnioskodawców z wyłączeniem innych osób, dla celów produkcji rolnej. Płot z żerdzi obecnie ogradzający działki stanowiące pastwisko, został wzniesiony przez J. Ś. przed przekazaniem przez niego gospodarstwa rolnego, a prace te wykonywał wraz ze swoim bratem A. i przybranymi do nich osobami. Wznoszenie płotu odbyło się w latach 70 ubiegłego stulecia. Na środku działek zostały postawione pałniki drewniane, które następnie zostały zastąpione betonowo - metalowymi wzniesionymi przez wnioskodawców. Z czasem, płot uszkodzany przez wypasane na tych działkach owce i barany, a następnie bydło, wymagał napraw i prace te wykonywał J. Ś., który nadto założył wedle płotu pastuch elektryczny. Po przekazaniu gospodarstwa rolnego synowi i synowej, prace te wykonywali wnioskodawcy i korzystali oni nadal z działek nr (...) z wyłączeniem innych osób, wykorzystując ziemię do wypasu bydła. Od momentu objęcia działek nr (...) w posiadanie przez J. Ś. do chwili obecnej nikt nie zgłaszał do niego i jego następców prawnych pretensji w zakresie korzystania z tych nieruchomości, nikt nie domagał się demontażu założonego ogrodzenia, a sąsiedzi postrzegali najpierw J. Ś., a następnie wnioskodawców jako właścicieli tych działek.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że zaszyły przewidziane w art. 172 kc przesłanki nabycia przez wnioskodawców przez zasiedzenie własności trzech działek gruntowych. W szczególności wnioskodawcy, a wcześniej do 1985r. J. Ś. (ojciec wnioskodawczy) byli posiadaczami samoistnymi tychże działek w rozumieniu art.

336kc. O posiadaniu samoistnym działek przez wnioskodawców i J. Ś. świadczy ogrodzenie działek płotem z żerdzi, wyposażenie pastwisk w pastucha elektrycznego, wybudowanie pańników najpierw drewnianych, a później betonowo – metalowych, czerpanie pożytków z działek przez wypasanie żywego inwentarza oraz postrzeganie wnioskodawców przez sąsiadów jako właścicieli.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawcy spełnili również drugą przesłanką nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, a mianowicie posiadali samoistnie przedmiotowe działki przez wymagany prawem okres czasu. Niewątpliwie wnioskodawcy wiedzieli, że nie są prawnymi właścicielami działek, a zatem ich posiadanie samoistne nieruchomości było w złej wierze. Przedmiotowe nieruchomości były najpierw w posiadaniu samoistnym J. Ś. od początku lat 70tych ubiegłego wieku, a następnie od 1985r. w posiadaniu samoistnym wnioskodawców. Przedmiotowe działki należały do Skarbu Państwa i do 1 października 1990r. obowiązywał przepis art. 177 kc, który wyłączał możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości państwowych. Ustawą o zmianie ustawy kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990r. przepis art. 177kc został uchylony i począwszy od 1 października 1990r. powstała możliwość stosowania przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie również do nieruchomości będących własnością państwową. Stosując art. 10 powołanej wyżej ustawy, który skracał o połowę wymagane okresy posiadania nieruchomości do stwierdzenia zasiedzenia. Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawcy nabyli przedmiotowe działki z dniem 2 października 2005r licząc wymagane 15 lat ( połowa posiadania samoistnego nieruchomości w złej wierze) od 1.10.1990r.

Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu uczestnika postępowania braku spełnienia przesłanki posiadania samoistnego z uwagi na zawarte umowy dzierżawy działek (...) z E. Ł., ponieważ umowy te nie były przez nią faktycznie wykazywane, a ponadto wiedziała ona, że użytkowane są przez wnioskodawców. Sąd Rejonowy nie podzielił również zarzutu uczestnika, że działki objęte wnioskiem i działkę nr (...) oddziela droga. Z zeznań świadków oraz z oględzin działek wynikało, że oznaczone na mapie drogi transportu rolnego na skutek faktycznego długotrwałego użytkowania działek przez J. Ś., a następnie wnioskodawców do wypasu owiec i bydła uległy zatarciu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 2 kpc ponieważ interesy wnioskodawców i uczestnika postępowania były sprzeczne.

Od postanowienia Sądu pierwszej instancji apelację złożył uczestnik postępowania zaskarżając postanowienia i zarzucając:

naruszenie prawa materialnego, a to art.336 k.c poprzez przyjęcie, że wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości położonych w J., stanowiących działki nr (...) od 1970r do 01.10.2005r;

naruszenie prawa materialnego, a to art. 172 § 1 k.c poprzez przyjęcie, że wnioskodawcy posiadali sporne działki nieprzerwanie od 1970r, jako posiadacze samoistni;

sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że wnioskodawcy udowodnili, że nieprzerwanie przez co najmniej 30 lat byli posiadaczami samoistnymi działek gruntu nr (...), obręb J.;

naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art.. 233 kpc poprzez dowolne dokonanie oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i przyjęcie za wiarygodne, w szczególności zeznań świadka E. Ł., w zakresie w jakim mogły być przydatne do obrony wniosku o zasiedzenie i ustalenia samoistnego posiadania spornych działek przez wnioskodawców w okresie od 1970r do 01.10.2005r, pomimo że inne dowody wskazywały, że sporne działki były objęte przedmiotem dzierżawy, a także nie wchodziły w skład gospodarstwa rolnego wnioskodawców i ich poprzedników;

naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 246 kpc.

Wobec powyższych zarzutów wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia oraz o zasądzenie od wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I i II instancję, ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń podstawy faktycznej rozstrzygnięcia mających oparcie w przeprowadzonych dowodach oraz właściwie zastosował przepisy prawa materialnego. Sąd Okręgowy w pełni podziela dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę dowodów oraz obszerne i wnikliwe rozważania prawne zawarte w uzasadnieniu wyroku.

Nietrafne są wszystkie podniesione w apelacji zarzuty. W szczególności nietrafny jest zarzut naruszenia art.233 kpc w zakresie wadliwej oceny dowodów przede wszystkim oceny dowodu z przesłuchania świadka E. Ł.. Należy przypomnieć, że ocena dowodów należy do sądu, a nie uczestnika postępowania. Skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art.233 § 1 kpc wymaga wykazania przez stronę, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego przy ocenie dowodów. Nie ma żadnych uzasadnionych podstaw do zakwestionowania wiarygodności zeznań świadka E. Ł.. Świadek spontanicznie i szczerze zeznała, że zawarła umowy dzierżawy tylko aby uzyskać świadczenia z (...). Nie przejęła działek, nie użytkowała ich w żaden sposób, wiedziała, że z tych dzierżawionych działek zawsze korzystał sąsiad. Nie ma również żadnych podstaw by – jak sugeruje skarżący - stworzyć fikcyjne stosunki prawne pomiędzy wnioskodawcami, a świadkiem ( umowa poddzierżawy) skoro nie było w tym zakresie żadnych ustaleń między nimi. To uczestnik postępowania niewłaściwie wykonywał swoje uprawnienie właścicielskie w stosunku do przedmiotowych działek i pomimo, że umowy dzierżawy formalnie obowiązywały 10 lat nie przeprowadził kontroli w zakresie faktycznego ich wykorzystania, zadawałając się otrzymany czynszem dzierżawnym i tworzeniem fikcyjnych dokumentów ( protokół zdawczo-odbiorczy) k. 62. W tym miejscu należy podkreślić, że dla ustalenia posiadania samoistnego bez znaczenia jest istnienie formalnej umowy dzierżawy , która nie jest wykonywana przez faktyczne użytkowanie dzierżawionej nieruchomości przez dzierżawcę.

Nietrafny jest zarzut apelacji sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, że wnioskodawcy przez 30 lat byli nieprzerwanie samoistnymi posiadaczami przedmiotowych działek. Należy zauważyć, że zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału jest w istocie zarzutem naruszenia art. 233 kpc, ponieważ sprzeczność ustaleń sądu zawsze wynika z wadliwej oceny dowodów. W uzasadnieniu apelacji skarżący wyraził pogląd, że Sąd pierwszej instancji w sposób dowolny, błędny, niepoprawny logicznie przyjął, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowych działek w okresie od 1970r. do 1985r. Takie stwierdzenie i konstruowany na jego podstawie zarzut świadczy, że uczestnik postępowania nie dość dokładnie zapoznał się z treścią uzasadnienia Sądu pierwszej instancji. Otóż Sąd Rejonowy nigdzie w uzasadnieniu nie stwierdził, że wnioskodawcy byli od 1970r. posiadaczami samoistnymi działek. Wyraźnie wskazał, że posiadanie wnioskodawców zaczęło się w 1985 a od 1970r. trwało niezakłócone posiadanie poprzednika prawnego wnioskodawców.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 246 kpc. Przepis art. 246kpc wyklucza możliwość przeprowadzenia dowodu z przesłuchań świadków lub stron w sprawie między uczestnikami czynności prawnej tylko na fakt jej dokonania. Sąd Rejonowy nie prowadził przesłuchania świadka E. Ł. na fakt zawarcia umów dzierżawy. Ten fakt Sąd Rejonowy ustalił na podstawie umów dzierżawy. Świadek E. Ł. była przesłuchana na okoliczności istotne dla ustalenia nieprzerwanego posiadania samoistnego spornych działek przez wnioskodawców tj. czy faktycznie użytkowała dzierżawione nieruchomości. Przesłuchanie świadka na inne okoliczności niż fakt dokonania czynności prawnej nie jest ograniczone przepisem art. 246 kpc.

Nietrafny jest zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego tj art. 336kc. Przeprowadzone w sprawie dowody dawały pełne podstawy do przyjęcia, że wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami działek w rozumieniu art. 336 kc. Sąd Rejonowy dokonał prawdziwej wykładni przepisu art. 336 kc i subsumcji ustalonego stanu faktycznego do tej normy prawnej.

Sąd Rejonowy nie naruszył również przepisu art. 172§1 kc. W sytuacji gdy spełnione zostały przesłanki do nabycia własności działek przez wnioskodawców, a więc samoistne posiadanie i odpowiedni czas tego posiadania zastosowanie przepisu art. 172 kc było prawidłowe. Sąd Rejonowy dokonał również prawidłowej wykładni art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. w sprawie zmiany ustawy kodeks cywilny i właściwie ustalił datę nabycia przedmiotowych działek przez zasiedzenie na rzecz wnioskodawców.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 kpc w związku z art. 13§2 kpc apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520§3 kpc.

(...)