

**Sygn. akt II Ca 840/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Teresa Kołbuc**

Sędziowie: **SO Mariusz Broda (spr.)**

**SO Beata Piwko**

Protokolant: protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 listopada 2013 r.

sprawy z wniosku M. P.

z udziałem Spółki do Zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej (...)A. J.i Skarbu Państwa - Starosty (...)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 14 lutego 2013 r., sygn. akt VIII Ns 243/11

**postanawia: oddalić apelację i zasądzić od M. P.na rzecz Spółki do Zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej (...)kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**sygn. akt IICa 840/13**

## UZASADNIENIE

W postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Kielcach, wnioskodawca M. P.domagał się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości położonych w K., Gmina C., stanowiących działki gruntu o nr (...), o powierzchni (...)ha oraz (...), o powierzchni(...)ha, wskazując jednocześnie na dwie daty , w których skutek ten miał nastąpić, tj. (...). Uzasadniając tej treści żądanie, podniósł w szczególności , że: kupił w/w nieruchomość w 1950 r. na tzw. „dobrowolną umowę” od A. J., który z kolej nabył ją od (...) Spółdzielni Pracy w K., do której należała po likwidacji (...); Wspólnota Gruntowa (...)od 1963r. nie wykonywała uprawnień właścicielskich, dlatego utraciła możliwość powoływania się na rzekome prawo własności.

Uczestnik Spółka do zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej (...)wniósł o oddalenie wniosku , zarzucając brak po stronie wnioskodawcy i jego poprzednika samoistnego posiadania nieruchomości , a istnienie posiadania zależnego, o czym świadczy - uzyskanie przez Wspólnotę w 2007r. zezwolenia na wycinkę drzew na tej nieruchomości , zapłacenie przez M. P.za A. J.zaległego czynszu za dzierżawę tej nieruchomości, treść pisma Przewodniczącego Spółki do wnioskodawcy. Zdaniem Spółki , brak również drugiej przesłanki zasiedzenia w postaci upływu czasu, skoro wnioskodawca pozostając w złej wierze wszedł w posiadanie nieruchomości w 1989r.

Uczestnik Skarb Państwa – Starosta (...)domagał się oddalenia wniosku, zarzucając, brak przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia, z uwagi na to, że M. P.wchodząc w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy bez zachowania formy aktu notarialnego, pozostawał w złej wierze, a skoro miało to miejsce w 1989r. , to zasiedzenie mogłoby nastąpić

najwcześniej w 2019r. Ponadto w jego ocenie, wnioskodawca nigdy nie ujawnił się jako posiadacz nieruchomości, nie starał się zmanifestować woli jej posiadania na zewnątrz, bo nie ponosił związanych z nią ciężarów publicznych.

Uczestnik A. J. przyłączył się do wniosku.

Postanowieniem z dnia 14.02.2013r. Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił wniosek. W uzasadnieniu przytoczył poczynione ustalenia, stanowiące faktyczną podstawę rozstrzygnięcia, wskazując w szczególności, że: Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w K. decyzją z dnia (...) uznało nieruchomość rolną we wsi K., o powierzchni ok.(...)ha za Wspólnotę Gruntową, w tym samym roku powołano Spółkę do zagospodarowania tej Wspólnoty, a jej Statut został zatwierdzony przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej; działki o nr (...)i (...)ujawnione są w ewidencji gruntów jako własność Wspólnoty Gruntowej (...)Wspólnota początkowo prowadziła na nich cegielnię; następnie wydierżawiła grunt spółdzielni budowlanej, która wzniosła tam budynki – magazynowy i socjalny, prowadząc zakład betoniarski; ten został zlikwidowany w 1979r., a następnie nieruchomość została przejęta w posiadanie przez spółdzielnię krawiecką, od której nabył go nie później niż w roku 1982r. A. J.; początkowo płacił on czynsz dzierżawny na rzecz Wspólnoty, hodował tam trzodę chlewną, uprawiał ogródek; w dniu 16.01.1989r. A. J. zawarł pisemną umowę z M. P. i A. P., w której oświadczył, że jest właścicielem budynków położonych na ogrodzonym gruncie, którego pozostaje samoistnym posiadaczem i przenosi na nich to posiadanie; M. P., wyrównał grunt na drogach dojazdowych do nieruchomości, przystosował budynek do celów mieszkalnych; nie płacił nikomu za korzystanie z gruntu, uiszczał tylko podatek do rąk sołtysa; w latach 1992-1993 mieszkańcy wsi K. wstępnie zaakceptowali dążenia M. P. do nabycia tej nieruchomości, uzależniając to od uprzedniego spłacenia przez niego zadłużenia z tytułu czynszu dzierżawnego nieopłaconego przez A. J.; taka należność została przez niego wpłacona, ale do sprzedaży nieruchomości ostatecznie nie doszło; w 2010r. Spółka do zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej (...)wystąpiła z pozwem przeciwko M. P. o zapłatę za bezumowne korzystanie z działek o nr ew. (...)za okres 10 lat. Analiza i ocena tak ustalonej podstawy faktycznej przez pryzmat treści art. 172 kc, zdaniem Sądu Rejonowego, nie pozwala na przyjęcie, że M. P. nabył przez zasiedzenie prawa własności w/w nieruchomości, gdyż o ile jego władanie od roku 1989 miało charakter posiadania samoistnego, to A. J. był już tylko jej posiadaczem zależnym – nie później niż od roku 1982, z uwagi na te wszystkie w/w już okoliczności, które przemawiają za takim, a nie innym charakterem władania nieruchomością. Z tych względów Sąd I instancji dostrzegając, z jednej strony pozostawanie M. P. w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne w złej wierze (treść i forma w/w umowy) i faktyczny czas tego posiadania (krótszy niż wymagane 30 lat), a z drugiej wykluczając możliwość doliczenia do czasu własnego posiadania, także posiadania poprzednika (z uwagi na brak cechy samoistności), wykluczył istnienie ustawowych przesłanek do nabycia przez M. P. prawa własności przez zasiedzenie.

Postanowienie w całości zaskarżył wnioskodawca. W wywiedzionej apelacji zarzucił:

- sprzeczność ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym,
- pominięcie istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie zagadnień prawnych,
- przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów określonych w treści art. 233 par. 1 kpc,
- obrazę art. 172 i 176 kc w związku z art. 14,15 ustawy z dnia 29.06.1969r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych w związku z art. 38 kc.

Apelujący, w szczególności: podnosił, że skoro Spółka do Zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej (...)do 2010r. nie posiadała Zarządu, to nie istniał podmiot uprawniony do zawierania jakichkolwiek umów dzierżawy; w aktach sprawy nie żadnej umowy dzierżawy, żadnych dokumentów, potwierdzających płacenie czynszu dzierżawnego na rzecz Spółki reprezentującej Wspólnotę; poddawał w wątpliwość wiarygodność tych dowodów, z których miało wynikać, że (...)nigdy nie władała przedmiotowym gruntem; zarzucał, że Wspólnota nie złożyła żadnych dokumentów dotyczących posiadaczy tych działek; zwracał uwagę na to, że art. 6 kc wyraźnie wymaga, by udowodnić fakty, z których wywodzi się skutki prawne.

Uczestnik Spółka do Zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej (...) domagała się oddalenia apelacji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Wbrew zarzutowi obrazu art. 233 par. 1 kpc, Sąd Rejonowy dokonał właściwej - z punktu widzenia zasady swobodnej oceny, zaferowanych przez zainteresowanych i przeprowadzonych w toku postępowania dowodów, czyniąc na ich podstawie prawidłowe, tj. zgodne z wynikami postępowania dowodowego i zupełne - w kontekście właściwych do zastosowania w niniejszej sprawie norm prawa materialnego, ustalenia całości okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, ale z jednym wyjątkiem, który jednak nie rzutuje na ostatecznie wyprowadzone przez Sąd I instancji wnioski (co do charakteru władania nieruchomością przez A. J.), bo te pozostają prawidłowe. Mianowicie rzecz dotyczy zawartej w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia konkluzji, jakoby na podstawie zawartej w dniu 16.01.1989r. pomiędzy A. J. a M. P. i A. P. „umowy” w zwykłej formie pisemnej, miało dojść do objęcia w posiadanie nie tylko dwóch budynków, ogrodzenia, oświetlenia placu, ale także i gruntu. Tymczasem uważna lektura owej umowy (k.51-52 akt o sygn. VIII C 191/10 Sądu Rejonowego w Kielcach), która nie była kwestionowana, przez samego wnioskodawcę, dla którego stanowiła jedynie potwierdzenie okoliczności faktycznych jakie eksponował, prowadzi do nieco innego ustalenia, niż to wskazane przez Sąd Rejonowy. „Sprzedający” (A. J.) wprawdzie oświadczył w tym dokumencie, że jest „właścicielem budynków położonych w K.(...)Gm.C., stojących na ogrodzonym gruncie, którego” jest „samoistnym posiadaczem”, to jednak już określając sam przedmiot „przeniesienia” na „kupujących” (...)i A. P.), wymienił tylko następujące „składniki majątkowe; dwa budynki, ogrodzenie, wewnętrzną linię elektryczną-oświetlenie placu”, a w końcowa część tego dokumentu zawiera stwierdzenie, że sprzedający „wprowadził kupujących w samoistne posiadanie gruntu i opisanych powyżej składników”. W związku z tym trudno nie dostrzec pewnej oczywistej rozbieżności, a właściwie niekonsekwencji, pomiędzy treścią oświadczenia o „przeniesieniu posiadania”, a zakresem przedmiotowym „wprowadzenia w posiadanie”. Racjonalnie rzecz postrzegając, nie sposób zaakceptować wniosek, że do wprowadzenia w posiadanie samoistne doszło w konsekwencji jego uprzedniego przeniesienia przez „sprzedającego” na rzecz „kupujących”. Jak się wydaje, skoro strony tej „umowy” posłużyły się takimi formułami i rozdzieliły te dwa zagadnienia, to trudno mówić o nic nie znaczącej przypadkowości, czy niedokładności sformułowań, tym bardziej, że jak wspominał sam wnioskodawca, w sprawie nabycia praw do tej nieruchomości konsultował się z notariuszem. W ocenie Sądu Okręgowego, istnieje logiczne wytłumaczenie tych dwóch w/w niezależnych od siebie zapisów „umowy”, które także doskonale nawiązuje do pozostałych wyników postępowania dowodowego i poczynionych przez Sąd Rejonowy trafnych ustaleń. Mianowicie, brak objęcia zakresem przedmiotowym oświadczenia „sprzedającego” o przeniesieniu posiadania samoistnego, tak podstawowego składnika nieruchomości, jak grunt, wyklucza, po pierwsze, by w dacie spisania owej „umowy” A. J. był samoistnym posiadaczem nieruchomości gruntowej, a po drugie by to posiadanie przeniósł na „kupujących”. Zatem zapis o ich wprowadzeniu w posiadanie samoistne gruntu, może oznaczać tylko tyle, że po zawarciu tej umowy, mając przeniesione przez „sprzedającego” posiadanie w/w obiektów budowlanych, w naturalny sposób doszło do objęcia w posiadanie także i gruntu, jednak z przyczyn już wskazanych nie był to efekt „przeniesienia” przez „sprzedającego”, a zmanifestowania takiego charakteru władania, podejmowanymi na gruncie czynnościami przez samego M. P.. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę i na to, że ten zapis o wprowadzeniu w posiadanie obu „kupujących” przez „sprzedającego także w zakresie gruntu, dodatkowo każe bardzo ostrożnie podchodzić do oceny jego wartości dowodowej, jako dokumentu który miałby potwierdzać także samo przeniesienie posiadania gruntu. Przecież niespornym jest, że wbrew temu zapisowi, tylko M. P. objął nieruchomości w posiadanie, gdyż jak prawidłowo (nie neguje tego także apelujący) ustalił to Sąd Rejonowy, A. P. zamieszkiwał tam dopiero w latach 2000-2010. To tylko dodatkowo wzmacnia przekonanie, że M. P., jeżeli objął grunt w posiadanie, to niewątpliwie w następstwie przeniesienia na niego posiadania samoistnego samych obiektów budowlanych, ale bez związku z przeniesieniem samego posiadania gruntu przez A. J., bo takowe wówczas nie nastąpiło. Reasumując, to posiadanie gruntu, które nabrało charakteru samoistnego, to efekt zmanifestowania władania nim prowadzącego do ukształtowania takiego stanu faktycznego.

Całość pozostałych, poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń, Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne. Zarzut ich dokonania z obrazą art. 233 par. 1 kpc., nie jest trafny. Przede wszystkim przypomnieć należy, że dla skuteczności jego zgłoszenia, koniecznym jest wykazanie przekroczenia granicy zasady swobodnej oceny dowodów, a tym samym potwierdzenie tezy, że nosi ona cechy dowolności. Innymi słowy, chodzi o taką argumentację, która miałaby potwierdzać konkluzję, że z punktu widzenia wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, przy uwzględnieniu zasad logicznego rozumowania, racjonalnej oceny, to co uczynił Sąd I instancji nie wytrzymuje krytyki. Oczywiście w tym przypadku tak nie jest. Warto pamiętać także o tym, że nie wykazanie owych błędów logicznych, czy wreszcie „luk”, w rozważeniu i ocenie całokształtu materiału dowodowego, nie może zostać „zastąpione”, przez skonstruowanie i wyeksponowanie przez samego zainteresowanego innej – konkurencyjnej (w stosunku do ustalonej przez Sąd) wersji stanu faktycznego. Nie czyni temu zadość także sama teoretyczna możliwość ustalenia takich wersji, nawet jeżeli byłyby możliwe. Oczywiście jest tak w każdym przypadku, kiedy już poczynione przez Sąd ustalenia spełniają wyżej zidentyfikowane standardy wynikające z art. 233 par. 1 kpc., a tak jest w przypadku tego, co uczynił Sąd Rejonowy.

Odnosząc się już w sposób skonkretyzowany do zarzutów apelacji w tym zakresie, w pierwszej kolejności nie sposób zgodzić się z tezą, że już takie okoliczności, jak brak należytej reprezentacji Spółki do Spraw Zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej (...) przed rokiem 2010 (abstrahując od tego, czy faktycznie miał on miejsce czy nie), czy brak dokumentów wprost potwierdzających treść konkretnych umów dzierżawy pomiędzy Wspólnotą, a A. J., czy zidentyfikowanymi Spółdzielniami, bądź ocena skuteczności dokumentów z punktu widzenia aktu prawnego regulującego problematykę Wspólnot Gruntowych, miałyby wykluczać taką postać władania nieruchomością przez A. J. lub Spółdzielnię, która pozwoliłaby Sądowi ocenić je jako posiadanie zależne. Tak precyzyjne podstawy, w postaci oczekiwanych przez apelującego, dokumentów wprost pozwalających na identyfikację ważności i skuteczności skonkretyzowanego stosunku prawnego, jakim niewątpliwie jest dzierżawa, na pewno miałyby fundamentalne znaczenie, ale w sprawie ze stosunku prawnego o takiej właśnie treści. Natomiast nie można zapominać o tym, że istota zagadnienia w tej sprawie sprowadzała się do rekonstrukcji relacji pomiędzy tymi podmiotami, ale w płaszczyźnie stanu faktycznego, który jedynie mógł wpisywać się w treść potencjalnego stosunku prawnego mogącego łączyć oba podmioty, ale tym skutecznym i ważnym stosunkiem prawnym nie być. To na tym polegała doniosłość faktycznego zachowania podmiotów na tle władania ową nieruchomością, np. w postaci zapłaty czynszu, czy też samego żądania takiego świadczenia. Zatem pierwszoplanowe znaczenie ma w tym przypadku sfera stanu faktycznego władania, a sam zarys węzła obligacyjnego (dzierżawy) miał jedynie znaczenie pomocnicze dla oceny samego charakteru władania, a w jego granicach i posiadania. Stanowił tło analizy, a nie jej samoistne źródło, a to, że w przypadku A. J. posiadanie nie miało charakteru samoistnego, potwierdzają w sposób poprawny logicznie wszystkie argumenty przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Z tej perspektywy, zawarta w apelacji teza jakoby dokumenty – z dnia 20.05.1981r., a nie jak zapewne omyłkowo wskazano w apelacji – „20.05.1980r. (k.290), z dnia 5.03.1982r. (k.289) oraz z dnia 12.11.1984r. (k.287-288) nie miały żadnego „znaczenie prawnego”, jest co najmniej niezrozumiała, tym bardziej, że apelujący znowu swoją uwagę skupia na ich analizie „materiałnoprawnej”, a nie walorach dowodowych (na okoliczność tych wyżej wskazanych faktów prawnie relewantnych). Jeżeli nawet ten dokument z dnia 20.05.1981r. (wzywający (...) w K. do zapłaty czynszu dzierżawnego z tytułu dzierżawy placu będącego „własnością wsi K.”), pochodzi od (...) w K., to w sposób jednoznaczny potwierdza fakt, że ta Spółdzielnia, od której A. J. (jak twierdzi) nabył posiadanie nieruchomości, mogła być co najwyżej posiadaczem zależnym nieruchomości gruntowej. W przeciwnym razie w tamtym czasie, podmiot formalnie niezależny od Wspólnoty Gruntowej, jakim było Kółko Rolnicze, tak by jej nie postrzegali. Przynajmniej brak racjonalnych argumentów na uzasadnienie tezy przeciwnej, a jeżeli do tego uwzględnić i to, że ten dokument prywatny był sporządzony w czasie i na potrzeby zupełnie nie związane z przesłankami rozstrzygnięcia niniejszego postępowania, to tym bardziej nie było przeszkód by uznać go za wiarygodny i potwierdzający charakter władania nieruchomością przez w/w podmiot. Z kolei zawarte w apelacji stwierdzenie, że pismo (...) w K. z dnia 5.03.1982r. stanowi „jedynie odpowiedź na pismo sołtysa (...) powielając określenie A. J. jako rzekomego dzierżawcę”, pozostaje nieuprawnione, jako zupełnie dowolne. Przede wszystkim nie uwzględnia samej jego treści, z której nie wynika, że określenie A. J. mianem dzierżawcy gruntów, miałyby być pochodną („powieleniem”) pytania kierowanego do Inspektora Sanitarnego, a zdecydowanie pozostaje efektem samodzielnego

ustalenia przez ten ostatni organ – wówczas administracji państwowej. To pozwala traktować ten dokument w kategoriach urzędowego w rozumieniu 244 par.1 kpc, a więc korzysta on nie tylko domniemania pochodzenia od organu państwowego, który go wystawił, ale także domniemania poświadczenia za zgodność z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. Trudno byłoby bowiem przyjąć, by Inspektor Sanitarny, mógł poczynić jakiegokolwiek ustalenia dotyczące interesującego go (z punktu widzenia przestrzegania zasad sanitarnych) zagadnienia, o które został w tym przypadku zapytany, bez uwzględnienia samego faktu władania nieruchomością i jego charakteru. Jeżeli wnioskodawca zamierzał zwalczać ten dokument urzędowy, to spoczywał na nim obowiązek wzruszenia w/w domniemań (art. 252 kpc), czego nie uczynił. Z kolei zawarty w apelacji zarzut dotyczący oceny wartości dowodowej pisma Wojewody (...)z dnia (...), przede wszystkim zdaje się nie uwzględniać istotnego fragmentu jego treści, bo oprócz tego co dostrzega w nim apelujący, zawarte jest stwierdzenie, co do tego, że część gruntów Wspólnoty Gruntowej (...)jest wydzierzawiana przez Spółkę dla mieszkańca K.. Ta jednoznaczna treść w połączeniu z urzędowym charakterem dokumentu, czyni bezprzedmiotowym i ten zarzut apelacji. Już tylko z tej perspektywy zaprezentowana w apelacji ocena wiarygodności dowodów z zeznań świadków (K. K., Z. D.oraz przedstawiciela Spółki do Zagospodarowania Wspólnoty Gruntowej(...)- T. M.jest nie trafna. Nie jest tak, jak twierdzi apelujący, że te osoby stanowczo zaprzeczały, że tą nieruchomością, kiedykolwiek władała (...)w K.. T. M.słuchany w charakterze strony stwierdził jedynie, że nic nie wie, żeby „na tych działkach była Spółdzielnia (...)” (k.234), świadek J. K.w ogóle nie wypowiada się na temat Spółdzielni (...), a jako pracownik (...), w latach 1971-1979 zatrudniony w prowadzonej przez nią na tej nieruchomości betoniarni, jedynie relacjonuje o tym okresie (k.220-221). Taki sam wniosek dotyczy wypowiedzi świadka K. K.(k.130) i Z. D. (2)(k.172-174). Apelujący próbuje poddawać w wątpliwość wiarygodność tych dowodów, twierdząc, że tym relacjom przeczy treść pisma(...)(k.290). Tym czasem takiej sprzeczności brak, jeżeli po pierwsze wziąć pod uwagę już samą treść w/w zeznań świadków (których analiza nawet nie pozwala stwierdzić, że w ogóle o tą konkretną (...) w ogóle byli pytani) i przesłuchania T. M.(który, raz jeszcze podkreślić należy, powiedział tylko tyle – „nie wiem, żeby na tych działkach, o które chodzi w sprawie była (...)”), a po drugie treść tego w/w pisma (które zawiera jedynie stwierdzenie, że (...)w K.przejęła działalność w obiektach po byłej „betoniarni”, a tym samym brak podstaw do wyprowadzania wniosków, że to pismo miało potwierdzać, tezę o rzeczywistym, faktycznym, istniejącym w czasie - władaniu nieruchomością przez ten podmiot). To wszystko, z punktu zasad doświadczenia życiowego prowadzi do jeszcze jednego wniosku. Mianowicie, gdyby Spółdzielnia (...)wykazywała na nieruchomości jakąś faktyczną aktywność, to z całą pewnością byłaby ona dostrzeżona przez mieszkańców wsi K.Zatem samo „przejęcie” obiektów na nieruchomości przez Spółdzielnię (...), o którym z jakiegoś bliżej niezidentyfikowanego źródła musieli wiedzieć autorzy pisma z dnia 20.05.1981r. (a z całą pewnością nie były te same w/w osoby, słuchane w tym postępowaniu), nie musiało oznaczać, jakiegokolwiek istniejącego w czasie stanu faktycznego władania tą nieruchomością przez ten podmiot. Tym bardziej, że ten stan braku jakiegokolwiek manifestowania władztwa nad nieruchomością trwał stosunkowo krótko, tj. do czasu kiedy władanie nią zaczął manifestować w sposób widoczny na zewnątrz A. J.. Przy czym jego relacje, jakoby miało to miejsce około roku 1976 czy 1977 nie są prawdziwe, skoro jak przyjmuje to Sąd Rejonowy mogło to nie później niż w roku 1982, co zdaje się wynikać nie tylko z zestawienia niespornego faktu hodowli trzody chlewnej przez A. J.na tej nieruchomości, z zawartym w w/w już piśmie Inspektora Sanitarnego z 1982r. stwierdzeniu o planowaniu tej hodowli. Ponadto, jeżeli raz jeszcze odwołać się do pisma (k. 290), to jego treść także pośrednio wskazuje na to, że A. J.przynajmniej do maja 1981r. nie był identyfikowany jeszcze przez mieszkańców K.z tą nieruchomością. Dopiero później upomnieli się u niego o czynsz dzierżawny, by ostatecznie, jak trafnie ustalił Sąd Rejonowy, w oparciu o powołane dowody, ostatecznie uzyskać istniejącą z tego tytułu zaległość już od M. P.. Zawarta w apelacji teza, jakoby najlepszym dowodem prawdziwości twierdzeń A. J.jest fakt, że od początku twierdził, iż nieruchomością nabył na fakturę od (...), jest nie do zaakceptowania, jedne twierdzenia miałyby potwierdzać inne twierdzenia tej samej osoby, powołującej się wprawdzie na dokument, którego brak.

Nie jest zasadny i ten zarzut apelacji, który pełnomocnik wnioskodawcy próbował eksponować dodatkowo na rozprawie apelacyjnej, a który sprowadzał się do poddania w wątpliwość prawidłowości ustalenia przez Sąd I instancji prawa własności Wspólnoty Gruntowej (...)do przedmiotowych nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego i te ustalenia Sądu Rejonowego pozostają oczywiście prawidłowe. Znajdują pełne oparcie w materiale dowodowym, który Sąd I instancji prawidłowo eksponuje, ocenia i wyprowadza z tego właściwe wnioski. Dodatkowo wyjaśnić należy, że ustawa z dnia 29.06.1963r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U.1963.28.169), zawiera pewne

specyficzne rozwiązania ,w zakresie sposobu nabycia prawa własności nieruchomości przez wspólnotę gruntową , a w konsekwencji tego także i wykazania (potwierdzenia) tego stanu prawnego, również w zakresie trybu weryfikacji. Stosownie do treści art. 11 tejsze ustawy, dla nieruchomości stanowiących wspólnotę nie prowadzi się ksiąg wieczystych (co już jest swego rodzaju ewenementem , w kontekście istniejącej w tym zakresie zasady). Podkreśla się , że nabycie nieruchomości przez wspólnotę następuje z mocy prawa (art.1 ust. 1w/w ustawy), a przewidziana w art. 8 ust. 1 decyzja administracyjna stwierdzająca ten stan prawny ma charakter deklaracyjny , tym samym poświadcza jedynie stan prawny ustalony w dniu wejścia w życie tej ustawy , który nadal trwa nadal do czasu przewidzianej prawem ewentualnej zmiany (p. wyrok NSA w Krakowie z dnia 22.09.1995r., SA/Kr , ONSA 1996/4/157). Stosownie do treści art. 18 ust. 2 m.in. takie dane , jak obszar wspólnoty gruntowej i wykazy osób uprawnionych do korzystania z tej wspólnoty, czyli współwłaścicieli stanowiącej ją nieruchomości , z urzędu podlegają wpisowi do ewidencji gruntów. Dlatego wypis z rejestru gruntów , jest drugim podstawowym i dokumentem (obok tej w/w już decyzji) poświadczającym także uprawnienie (współwłasność) osób do nieruchomości stanowiącej tą wspólnotę (p. Wyrok WSA w Warszawie z dnia 16.02.2005r. SA/Wa 708/04 , Lex 165027). Natomiast samo ustalenie, czy nieruchomość, stanowi wspólnotę gruntową , nie podlega sprawdzeniu w postępowaniu sądowym(p. m.in. uchwała SN z dnia 16.02.1968r. , IIICZP 78/66, z dnia 16.02.1968r. , IIICZP 78/66 , OSNC 1968/10/161). Odnosząc te uwagi do realiów niniejszej sprawy, należy jednoznacznie stwierdzić , że podstawę udzielenia odpowiedzi na pytanie o stan prawny przedmiotowych nieruchomości , tj. czy stanowią one Wspólnotę (...), stanowił treść zapisów w ewidencji gruntów. Treść tego dokumentu (odpis – k.58-63) , ponad wszelką wątpliwość , okoliczność tę potwierdza, skoro wymienia obie działki (o nr ew. (...)) m.in. stanowiące Wspólnotę , wskazuje osoby uprawnione do udziału w tej Wspólnocie (w rozumieniu art. 6 ust. 1 w/w ustawy), ich udziały (w rozumieniu art. 9 ust. 1 w/w ustawy). Mało tego, odwołuje się również do dokumentu źródłowego jakim była decyzja – (...), a więc ta wydana w dniu (...). przez(...)w K., tj. organ uprawniony w świetle art. 8 ust. 1 w/w ustawy- w brzmieniu ówczesnie obowiązującym (odpis – karta 267-268). Ewidencja gruntów niewątpliwie stanowi dokument urzędowy (w rozumieniu art. 244 par. 1 kpc), korzystający z domniemania autentyczności i prawdziwości , przy czym w tym konkretnym przypadku, w konsekwencji tego co już zostało wskazane, to domniemanie poświadczenia za zgodność z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone , obejmuje także i stan prawny nieruchomości. Wnioskodawca (mimo obowiązku opisanego w treści art. 252 kpc) , poprzestając jedynie na wyrażeniu „wątpliwości” , nie tylko nie wzruszył w szczególności tego ostatniego domniemania , ale nawet wyraźnie nie przeczył prawdziwości treści dokumentu o jakim mowa. Przy czym aktualny pozostaje i ten wyżej przytoczony już pogląd Sądu Najwyższego (ale także znajdujący potwierdzenie w analizie orzecznictwa administracyjnego, pośrednio także na tle przywołanych wyżej orzeczeń), że jakiegokolwiek sprawdzenie , czy nieruchomość stanowi wspólnotę gruntową , nie podlega sprawdzeniu w postępowaniu sądowym, a należy do drogi administracyjnej. Innymi słowy na potrzeby postępowania przed sądem powszechnym , także w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia, należy dokonywać identyfikacji stanu prawnego nieruchomości na podstawie jednego z dwóch w/w , wydanych w postępowaniu administracyjnym dokumentów, a jeżeli pojawi łyby się zarzut niezgodności treści takiego dokumentu z rzeczywistym stanem , np. w zakresie stanu prawnego nieruchomości, to weryfikacji tego należałoby dokonywać w postępowaniu administracyjnym. Dopiero wynik tego ostatniego, mógłby ewentualnie wzruszyć domniemanie poświadczenia za zgodność z prawdą tego , co dokument urzędowy zaświadcza. Oczywiście , w tym kierunku wnioskodawca także nie zmierzał. Wobec tych dodatkowych uwag i spostrzeżeń, tak, a nie inaczej sformułowany zarzut , oparty na wątpliwości co do prawidłowości ustalenia stanu prawnego nieruchomości , nie jest trafny.

Z tych wszystkich przyczyn, całość zarzutów dotyczących błędnej oceny dowodów i poczynionych na tej podstawie ustaleń, nie znajduje żadnego oparcia. Dodatkowo, pamiętać należy o tym , że wszelkie wątpliwości (a więc i te sygnalizowane przez wnioskodawcę), z uwagi na przedmiot , charakter i ewentualnie skutek postępowania w sprawie o stwierdzenie nabycia prawa własności przez zasiedzenie, należy tłumaczyć na korzyść właściciela nieruchomości. Taki pogląd (znajdujący potwierdzenie w orzecznictwie) zasadza się na istocie prawa własności , zasięgu jego skuteczności i ochrony. Na rozprawie apelacyjnej , pełnomocnik wnioskodawcy, dodatkowo próbował wzmocnić stawiane zaskarżonemu orzeczeniu zarzuty, pewnym tłem „historycznym”, odwołując , się do obowiązującej przed 1.10.1990r. tzw. „zasady jednolitości własności państwowej”. Problem polega jednak na tym, że w tamtym okresie (a więc m.in. w latach 60-ątych, 70-ątych, 80-ątych ubiegłego wieku), zarówno istniejące regulacje , jak

dotatkowo przytłaczająca je „ideologia”, sprzyjały deprecjonowaniu prawa własności, czyniąc niemalże powszechną (z nielicznym wyjątkami), taką praktykę, w zakresie faktycznego „obrotu” nieruchomościami”, która nie respektowała i nie szanowała prawa własności. Takie spostrzeżenia Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, to efekt doświadczeń z innych tego rodzaju postępowań (o analogicznej jak w tym problematyce), w których okazywało się, że m.in. takie podmioty, jak różnego rodzaju spółdzielnie, „przejmowały” nieruchomości, często wbrew wiedzy i woli właścicieli, realizując na nich „ideologicznie uzasadnione” cele. Z kolei sami właściciele, z uwagi na takie, a nie inne realia ustrojowe, nie mogli nawet realnie pomyśleć o odzyskaniu tego zostało im zabrane. Zatem próba odwoływania się przez apelującego do takiej rzeczywistości, i to na potrzeby próby dochodzenia prawa własności do rzeczy cudzej, z tej perspektywy, wydaje się być co najmniej niezrozumiała, skoro punktem wyjścia dla wywodzenia takiego władania, miało być założenie, że A. J. „nabył” przedmiotowe nieruchomości „na fakturę” właśnie od takiej Spółdzielni.

Całość poczynionych ustaleń, Sąd Rejonowy odniósł do właściwie powołanych i prawidłowo wyłożonych norm prawa materialnego, słusznie konkludując, że wnioskodawca nie spełnił ustawowych przesłanek do nabycia prawa własności przedmiotowych nieruchomości przez zasiedzenie. To wszystko Sąd Okręgowy w całości podziela. Zatem zarzut naruszenia art. 172 kc i 176 kc, nie znajduje jakiegokolwiek potwierdzenia.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc, orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego stosując odpowiednio zasadę wynikającą z treści art. 98 par. 1 kpc oraz uwzględniając wartość przedmiotu zaskarżenia określoną przez pełnomocnika wnioskodawcy na rozprawie apelacyjnej.

Z: odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełno mocnikowi wnioskodawcy.