

**Sygn. akt II Ca 279/17**

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Magdalena Bajor-Nadolska (spr.)

Sędziowie: SSO Rafał Adamczyk, SSR del. Małgorzata Wojciechowska

Protokolant: st.sekr. sądowy Justyna Bińkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. sprawy

z wniosku R. Ś. i T. Ś.

z udziałem R. K. (1), I. K., K. M.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy R. Ś.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie

z dnia 9 listopada 2016 r. sygn. akt I Ns 441/15

**postanawia: I. oddalić apelację,**

**II. zasądzić od R. Ś. na rzecz R. K. (1) 900 (dziewięćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**II Ca 279/17**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 9 listopada 2016 roku Sąd Rejonowy w Jędrzejowie stwierdził, że R. Ś. nabył z dniem 11 września 2007 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w O. Starej, oznaczonej jako działka ewidencyjna numerem (...), o powierzchni 0,29 ha, a w pozostałej części co do działki o numerze (...) i o powierzchni 0,40 ha, wniosek oddalił.

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny, z którego wynika, że działka numer (...) to sad stanowiący część siedliska, a działka (...) to pole orne. Właścicielem gospodarstwa rolnego obejmującego działki (...) o pow. 0,2860 ha, (...) o pow. 0,1728 ha i (...) o pow. 0,8000 ha był P. Ś.. Podczas czynności związanych z zakładaniem ewidencji gruntów w 1958 roku ujawniono faktyczny podział nieruchomości wchodzących w skład tego gospodarstwa i przypisano - działki oznaczone jako 1/2(...) o pow. 0,14 ha, 1/2 (...) o pow. 0,08 ha i (...) o pow. 0,40 ha J. Ś. s. P. a działki oznaczone jako 1/2(...) o pow. 0,15 ha, 1/2 (...) o pow. 0,09 ha i (...) o pow. 0,40 ha A. Ś. (1) c. P.. W wyniku uwłaszczenia J. i A. małżonkowie Ś. stali się właścicielami działek 1/2 (...) , 1/2(...), (...) oraz (...) (pow. 0,28ha) i (...) (pow.0,48ha) oraz (...) i (...) na podstawie aktu własności ziemi (...), natomiast A. i S. małżonkowie L. stali się właścicielami działek 1/2(...), 1/2 (...) i (...) oraz (...),(...) (...) na podstawie aktu własności ziemi (...). W wyniku aktualizacji ewidencji gruntów przeprowadzonej w latach 1986-1991 działkę (...) połączono z działką (...) tworząc działkę (...) o powierzchni 0,68 ha. Utworzono też działkę (...) o pow. 0,29 ha i działkę (...) o pow. 0,17 ha, co do

których jako posiadaczy wpisano J. Ś. i S. L. (1) w udziałach po 1/2 części. W rejestrze gruntów J. Ś. figurował jako właściciel działki (...) o pow. 0,68 ha a S. L. (1) jako właściciel działki (...) o pow. 0,40 ha. W 1988 roku dla potrzeb założenia księgi wieczystej sporządzono mapę, na której przedstawiono działki (...) jako stanowiące własność J. i A. małżonków Ś. a ponadto jako ich własność działkę (...) o powierzchni 0,80 ha, obejmującą także powierzchnię działki (...). Na mapie przedstawiono również działkę (...) o pow. 0,28 ha. Działki te przypisano do aktu własności ziemi wydanego dla J. i A. małżonków Ś.. Mapa ta służyła do założenia księgi wieczystej KW (...). W 1989 roku R. Ś. nabył gospodarstwo rolne od swoich rodziców i został ujawniony jako właściciel wszystkich działek w tym (...)i (...) o pow. 0,80 ha. Działka (...) o pow. 0,80 ha nigdy nie istniała i nie figurowała w ewidencji gruntów. Działka (...) zawsze była użytkowana jako całość, była ogrodzona i zabudowana. Działka (...) to grunt orny, od strony zachodniej graniczy z działką wnioskodawcy oznaczoną numerem (...). Działki te stanowią jedną całość, bez miedzy. Były użytkowane jednolicie. Co najmniej od 1984 roku działka (...) była uprawiana przez rodziców wnioskodawcy J. i A. małżonków Ś.. Dokonali oni bowiem zamiany gruntów z małżonkami A. i S. L. (1) w ten sposób, że przekazali L. działkę (...) a sami objęli w posiadanie działkę (...). O zamianie zdecydowała dogodność położenia zamienianych działek w stosunku do innych gruntów przez nich uprawianych. Zamiana nigdy nie została sformalizowana. Każdy opłacał podatki za przypisany mu grunt. Podobnie było w przypadku dopłat unijnych gdzie każdy deklarował przypisane mu działki pomimo, że ich nie uprawiał. Tak jak R. Ś. przejął gospodarstwo po swoich rodzicach tak gospodarstwo po małżonkach L. przejął ich wnuk R. K. (1).

W 2005 roku R. K. (1) zgłosił działkę (...) jako obsianą żytem do (...) w J. chociaż jej nie uprawiał, gdyż była ona w posiadaniu R. Ś., który jej jednak rolniczo nie wykorzystywał. W wyniku przeprowadzonej 25 października 2005 roku kontroli ujawniono fakt braku rolniczego wykorzystania działki (...) i odebrano dopłaty R. K. (1). Wówczas zażądał on od R. Ś. zwrotu działki (...)  
a sam oddał mu działkę (...). Wnioskodawca jednak odmówił wydania działki (...).

Wobec poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał za zasadny wniosek o zasiedzenie działki (...), zaś za niezasadny wniosek o zasiedzenie działki (...). Zdaniem Sądu Rejonowego zamiana działek (...) nie miała na celu przeniesienia ich własności. Stan władania nie był zgodny ze stanem wynikającym z dokumentów, każdy płacił podatki za swoje grunty w tym R. Ś. za działkę (...) a R. K. (1) za działkę (...). Każdy z nich deklarował do dopłat to co miał formalnie zapisane, dopiero gdy R. K. (1) cofnięto dotacje zażądał on przywrócenia stanu sprzed zamiany. O ile małżonkowie J. i A. Ś. (2) posiadali całą działkę (...) i mieli wolę władania nią jak właściciele to w odniesieniu do działki (...) takiej woli nie uzewnętrznili. Także później R. Ś. nie wykazywał żadnych zachowań świadczących o woli władania działką tylko dla siebie. Taką wolę ujawnił dopiero w 2007 roku, kiedy odmówił wydania działki. Dlatego też wniosek o zasiedzenie działki (...) został oddalony.

Od tego postanowienia wnioskodawca R. Ś. wywiódł apelację. Zaskarżył postanowienie w zakresie punktu II. oddalającego wniosek o zasiedzenie działki (...) o powierzchni 0,40 arów. Apelujący zarzucił: sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią materiału dowodowego – jakoby wnioskodawca i jego żona a wcześniej rodzice wnioskodawcy nie byli samoistnymi posiadaczami działki (...) zarówno w zakresie fizycznego władztwa trwającego ponad 30 lat jak i w zakresie woli władania nią, chociaż świadkowie zeznawali, że czuli się oni właścicielami działki i respektowali umowę zamiany; sprzeczność w zakresie oceny dowodów zgromadzonych w sprawie IC 148/15 w zakresie oceny zeznań świadków co do okresu posiadania, chociaż w „posesoryjce” sąd nie badał tylko ostatniego stanu posiadania ale sięgał też do lat 70-tych i 80-tych; wyciągnięcie przez Sad rejonowy błędnych wniosków odnośnie ustalenia, że od 2004 roku wnioskodawca i jego poprzednicy prawni byli posiadaczami działki (...) i wypełniali status corpus i animus, zaś kwestia dopłat unijnych czy płacenia podatków z uwagi na błędy popełniane notoryjnie przez organy dministracji, w tym geodezję, na przestrzenni 30 lat, same przez się nie wywierają ujemny skutek w zakresie zasadności żądania wnioskodawcy i są podstawą do oddalenia wniosku, co Sad uczynił nie słusznie gdyż kwestie podatków i dopłat mają charakter wtórny; nieuwzględnienie w rozważaniach, że nieformalna umowa zamiany gruntów miała charakter trwały, gdyż działka (...) była usytuowana między działkami właścicielskimi R. Ś. i stanowi zwartą powierzchnię uprawną, a zatem zamiana gruntów miała charakter trwały, czego dowodem jest fakt, że gdy R. K. (1) zwrócił się o zwrot działki to spotkał się z odmową.

Skarżący wniósł o zmianę postanowienia i stwierdzenie, że małżonkowie R. i T. Ś. stali się przez zasiedzenie właścicielami działki (...), z dniem 11 listopada 2007 roku. Wniósł o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Uczestnik R. K. (2) wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Prawidłowe jest stanowisko Sądu Rejonowego dotyczące braku wykazania po stronie J. i A. małżonków Ś. a następnie R. i T. małżonków Ś. woli władania działką (...) w charakterze właścicielskim.

Do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie przepis art. 172§1 k.c. wymaga, trwającego przez czas określony w §2 tego artykułu, posiadania samoistnego, a zatem władania nieruchomością w zakresie odpowiadającym treści prawa własności. Posiadacz musi mieć wolę władania nieruchomością tak jak właściciel, w więc traktować siebie jak właściciela. O posiadaniu samoistnym nie świadczy zatem długotrwały stan posiadania. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie. Ten element posiadania (animus rem sibi habendi) odróżnia posiadacza samoistnego od posiadacza zależnego, którego nawet długotrwałe posiadanie nie doprowadzi do zasiedzenia. Kwalifikacja posiadania jest kwestią faktu, wymagającą dokonania przez sąd odpowiednich ustaleń i wyciągnięcia z nich prawidłowych wniosków. Na korzyść posiadacza przemawiają domniemania, w tym z art.339 k.c., zgodnie z którym domniemywa się, że ten kto faktycznie rzeczą włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to jest wzruszalne, a jego obalenie dopuszczalne w każdym postępowaniu. Osoba kwestionująca samoistny charakter posiadania osoby, która faktycznie rzeczą włada, musi wykazać okoliczności podważające taki charakter posiadania.

W rozpoznawanej sprawie działką (...) władali od 1984 roku, małżonkowie J. i A. Ś. (2) a następnie wnioskodawca ze swoją żoną. W 1984 roku została dokonana zamiana działki będącej własnością małżonków L.(...)z działką (...)będącej własnością małżonków Ś.. Fakt władania działką (...) przez małżonków Ś. był wykazany zeznaniami świadków, którzy w sposób jednoznaczny wskazywali na wieloletnie, spokojne posiadanie. Koniecznym było następnie ustalenie czy było to władanie samoistne, któremu uczestnik R. K. (1) zaprzeczył i zawniósł na tę okoliczność szereg dowodów. W ocenie Sądu Okręgowego dokonane przez Sąd I instancji ustalenia pozwoliły na obalenie domniemania samoistnego posiadania działki (...) przez małżonków Ś..

Nie ulega wątpliwości, że działka (...) została objęta w posiadanie przez J. i A. małżonków Ś. w 1984 roku, po dokonaniu zamiany obejmującej też będącą ich własnością działkę (...). Zamiana była podyktowana położeniem poszczególnych działek w bezpośrednim sąsiedztwie z działkami będących własnością zamieniających się właścicieli i była to zamiana do użytkowania. Dokonanie takiej zamiany świadczy o świadomości poszczególnych właścicieli co do przysługującego im, na podstawie aktów własności ziemi, prawa własności do poszczególnych działek. Słusznie zwraca uwagę Sąd Rejonowy, że pomimo znacznego upływu czasu zamieniający się nie sformalizowali tej czynności i nadal każdy płacił podatki od przypisanych mu w dokumentacji geodezyjnej działek. Z zeznań świadków wynika, że małżonkowie J. i A. Ś. (2) oraz A. i S. L. (2) żyli w zgodzie i nie było między nimi sporów o działki. Żaden ze świadków zgłoszonych przez wnioskodawców nie znał jednak szczegółów umowy zamiany. Także najbliższy sąsiad R. D.. Natomiast z zeznań świadka A. Z., który od urodzenia mieszka w S., wynika, że S. L. (1) mówił, iż działka (...) jest jego własnością ale może ją sobie uparwić Ś.. Zamiana miała być dokonana w celu ułatwienia upraw (k.204). Podobnie, a więc o zamianie działek nie na zawsze, zeznawała B. K., ale w przypadku tego świadka, należało ocenić moc dowodową jej zeznań z uwzględnieniem faktu zainteresowania rozstrzygnięciem sprawy na korzyść uczestnika, który jest jej synem.

Najbardziej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia kwestii samoistności posiadania mają jednak zeznania samego wnioskodawcy, który zeznał, że zamiana był „chyba na zawsze”. Równocześnie przyznał, że jak weszły dopłaty unijne przejął on działkę (...) ponieważ L. zrezygnowali z jej uprawy i zeszli z niej, przy czym nie żądali zwrotu działki (...)

(k.217). W. zeznań wnioskodawcy jego wątpliwość co do trwałości nieformalnej umowy zamiany działek, wyrażająca się stwierdzeniem, „chyba na zawsze”, świadczy o braku podstaw do uznania, że posiadał on działkę (...) z wolą władania nią tak jak właściciel. Właściciel nie może mieć wątpliwości co do tego, że działka jest jego „na zawsze”. Jeżeli wnioskodawca ma wątpliwości czy zamiana była kategorię, to oznacza, że nie ma pewności czy może władać działką w sposób właścicielski. To wyklucza przypisanie mu woli władania tylko dla siebie. Zwrócić należy uwagę, że S. L. (1) zrezygnował z uprawy działki (...), którą wydał właścicielowi skoro zszedł z niej. Wnioskodawca przejął z powrotem w posiadanie działkę (...). Potwierdza to nietrwałość umowy zamiany działek.

W rezultacie należy uznać, że wnioskodawca jak i jego poprzednicy władali działką (...) tak ja posiadacze zależni. Mieli świadomość, że korzystają z działki małżonków L., tak jak i oni mieli świadomość, że korzystają z działki będącej własnością małżonków Ś.. Wnioskodawca nie twierdził aby przekazując mu działkę, rodzice poinformowali go o uprawnieniu do jej właścicielskiego posiadania. Z jego stanowiska wynika, że tak nie było skoro nie miał pewności co do charakteru nieformalnej umowy zamiany działek. Słusznie też Sąd Rejonowy uznał, że dopiero z momentem odmowy wydania S. L. (1) działki (...) wnioskodawca zmanifestował wolę władania działką w sposób właścicielski, ale miało to miejsce dopiero w 2007 roku. Prawo zezwala na zmianę charakteru posiadania, a zatem osoba, która posiadała nieruchomości w charakterze posiadacza zależnego może zmienić charakter tego posiadania na samoistne, ale wymaga to jawnego i jednoznacznego zmanifestowania swojej woli, w sposób czytelny dla otoczenia. Wnioskodawca zachował się w taki sposób dopiero w 2007 roku. Nie wykazał aby taką wolę przejawiał wcześniej. Można też interpretować postawę wnioskodawcy w ten sposób, że odmowa wydania działki (...) świadczy o już wcześniej istniejącej woli władania nią dla siebie, tak jak właściciel. Wnioskodawca nie wykazał jednak, w którym momencie taka zmiana posiadania miała miejsce, a okoliczności sprawy nie pozwalają na przyjęcie innej daty, od tej którą wskazał Sąd Rejonowy.

O tym, że wnioskodawca nie traktował się tak jak właściciel działki (...) świadczy też fakt, że nie zgłaszał jej do dopłat unijnych. Okoliczność ta wbrew przekonaniu skarżącego nie ma w przedmiotowej sprawie drugorzędno znaczenia. Wnioskodawca zgłosił do dopłat działkę stanowiącą jego własność(...), która na skutek zamiany do użytkowania została przekazana małżonkom L., a ci przekazali ją R. K. (1). Nie zgłaszał natomiast działki (...), która faktycznie pozostawała w jego posiadaniu. Wnioskodawca swoim wnioskiem o dopłaty objął działkę (...) o powierzchni 0,68 ha, a zatem działkę powstałą z połączenia działek (...)(0,40ha) i(...) (0,28ha). Nie zgłaszał zatem arealu 0,40 ha odpowiadającego sąsiedniej działce (...), której własność przysługiwała małżonkom L.. Ponadto przeprowadzona przez Agencje Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w dniu 25 października 2005 roku kontrola stanu działek dla potrzeb płatności bezpośrednich, wykazała, że działka (...) nie była użytkowana rolniczo na dzień 30 czerwca 2003 roku, co wskazuje na niejednakowy sposób gospodarowania działkami własnymi i działką pochodząca z zamiany gruntów. Dodać należy, że nie zasługują na wiarę zeznania wnioskodawcy, w których twierdzi o niedomaganiu się przez S. L. (1) zwrotu działki (...). P. temu zeznania uczestnika R. K. (1) i świadka B. K.. Również z zeznań świadków w sprawie o ochronę posiadania wynika, że miała miejsce w 2006 roku interwencja żyjącego jeszcze wtedy S. L. (1), którego wnioskodawca wyprosił z pola. Od tego momentu zaczęły się między stronami spory.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzut naruszenia prawa procesowego z uwagi na to, że Sąd Rejonowy nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów i wyprowadził z nich niewadliwe wnioski, które nie pozostają w sprzeczności z treścią dowodów i nie są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Ocena dowodów zgromadzonych w tej sprawie nie pozostaje też w sprzeczności z ustaleniami sądu dokonanymi w sprawie IC 148/15. Należy podkreślić, że charakter tamtej sprawy, która dotyczyła przywrócenia posiadania ograniczał zakres ustaleń do kwestii ostatecznego stanu spokojnego posiadania, a ustalenia sięgające lat wcześniejszych wynikały tylko z potrzeby wyjaśnienia źródła konfliktu między stronami. Ustalenia w tamtej sprawie nie były wiążące w sprawie o zasiedzenie.

Dodać należy, że nie znajduje uzasadnienia w zgromadzonych dowodach postulowany przez wnioskodawcę początek biegu terminu zasiedzenia. Jak ustalił Sąd Rejonowy objęcie w posiadanie działki (...) przez rodzinę Ś. nastąpiło dopiero po dokonaniu zamiany w 1984 roku. Wnioskodawca nie może też tłumaczyć woli władania działką dla siebie błędami organów administracji i geodetów. W wyniku tych błędów przypisano działkę (...) o powierzchni 0,40 ha do działki (...) tworząc działkę o powierzchni 0,80 ha i numerze (...) Pozostawiono także jako odrębną działkę (...)

o powierzchni 0,28 ha, która geodezyjnie była połączona z działką (...) i tworzyła działkę (...) o powierzchni 0,68 ha. W wyniku błędów powiększono przynależne wnioskodawcy gospodarstwo rolne o 0,40 ha. Wnioskodawca miał natomiast świadomość co do powierzchni gospodarstwa i przysługującej mu działki (...) o powierzchni 0,68 ha skoro te działkę zgłaszał do dopłat a nie działkę (...) o powierzchni 0,80 ha, która nigdy w dokumentach geodezyjnych nie została zaewidencjonowana.

Reasumując, Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Rejonowego dotyczący braku woli właścicielskiego władania działką (...) o powierzchni 0,40 ha przez wnioskodawcę jak i przez jego poprzedników prawnych.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397§1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520§3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. Między wnioskodawcą żądającym stwierdzenia zasiedzenia a uczestnikiem domagającym się oddalenia tego wniosku istniała sprzeczność interesów. Koszty poniesione przez uczestnika w postępowaniu apelacyjnym odpowiadają kosztom wynagrodzenia reprezentującego go pełnomocnik i zostały ustalone na podstawie § 5 pkt 1 w zw. z §2 pkt 5 w zw. z §10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015.1800 ze zm.).

SSO Rafał Adamczyk SSO Magdalena Bajor-Nadolska SSO Małgorzata Wojciechowska(del)