

Sygn. akt I Ca 96/15

POSTANOWIENIE

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SO Elżbieta Zalewska-Statuch

SR (del.) Małgorzata Klęk

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2015 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku K. S. (1)

z udziałem E. L., A. O., D. S. (1), A. S. (1), B. S., D. S. (2), E. S., M. S. (1), A. S. (2), K. S. (2)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki postępowania B. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 18 grudnia 2014 r. sygn. akt I Ns 710/13

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 96/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 18 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził, że K. S. (1), syn M. i S. nabył przez zasiedzenie

z dniem 1 stycznia 2010 roku prawo własności następujących nieruchomości:

- położonej w miejscowości C., gmina B., składającej się z działek nr (...) o pow. 0,16 ha, 28 o powierzchni 0,64 ha, nr(...)o powierzchni 0,48 ha, nr (...) o powierzchni 0,48 ha i nr (...) o powierzchni 0,16 ha- przedstawionej na napie sporządzonej przez Starostę Ł.w dniu 7 lipca 2014 r. nr GK(...).1930.2014; dla której nie ma urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów,
- położonej w miejscowości C., gmina B., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0, 7750 ha - przedstawionej na napie sporządzonej przez Starostę Ł. w dniu 7 lipca 2014 r. nr(...).(…).(…); dla której nie ma urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów.

Sąd pierwszej instancji orzekł także o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela i uznaje za własne:

W dniu 28 lutego 1975 roku przez Naczelnika Powiatu w Ł. został wydany akt własności ziemi nr (...) stwierdzający, iż W. S., syn A. i W. oraz B. S., córka S. i C. stali się z mocy prawa właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości C., pow. Ł., składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 1,92 ha.

Działka nr (...) o powierzchni 0,7750 ha - nie była objęta aktem własności ziemi.

W rejestrze ewidencji gruntów M. S. (2), syn A. ujawniony jest jako jej samoistny posiadacz.

W. S. po otrzymaniu aktu własności ziemi wydzierżawił swojemu bratu S. S. (2) na kilka lat opisane wyżej nieruchomości. Później ziemie te zostały z powrotem przekazane W. S..

W roku 1978 lub 1979 W. S. sprzedał je M. S. (3) nieformalną umową ustną. Ziemia została zakupiona przez M. S. (3) w celu powiększenia prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego. Nabywca objął nieruchomości w posiadanie bezpośrednio po ich nieformalnym nabyciu. Na rzecz W. S. została uiszczona ustalona cena nabycia. Transakcja odbyła się w domu M. S. (3). W. S. wydał nabywcy oryginał posiadanego przez siebie aktu własności ziemi.

Ziemie zakupione przez M. S. (3) miały charakter rolny. Nie były zabudowane. Część z nich stanowiła ziemię orną, częściowo były to łąki. Nabywca użytkował te nieruchomości do czasu przekazania ich na rzecz swojego syna K. S. (1). Miało to miejsce w 1992 roku - po śmierci matki wnioskodawcy. Razem z nieruchomościami, których M. S. (3) był formalnym właścicielem zostały przekazane też nieruchomości nabyte od W. S.

Pomocy przy użytkowaniu nabytych nieruchomości, w szczególności przy orce, udzielał M. C. Ś., który miał ciągnik rolniczy. Ponadto od 1985 r. przez kilkanaście lat C. Ś. dzierżawił około 1 ha łąki. Corocznie zbierał tam siano i wypasał bydło. Później łąką zajmował się syn C. Ś., a od 2013 r. wydzierżawia ją P. Ś..

Pomocy przy orce K. S. (1) w ramach sąsiedzkiej pomocy udzielał przez około 10 lat E. N.. Wykonywał on orkę zawsze przed siewami. Ponadto pomagał on wnioskodawcy sadzić las, na części nieruchomości posiadających klasę VI.

Ojciec wnioskodawcy oraz wnioskodawca płacili podatki od nieruchomości objętych aktem własności ziemi oraz działek nr (...).

Od czasu przekazania nieruchomości przez W. S. nie użytkował tej ziemi on sam, ani nikt z jego rodziny. W. S. pracował zawodowo jako elektryk. Przekazanie ziemi wiązało się z otrzymaniem z zakładu pracy świadczeń rodzinnych. Żona W. S. pomagała przy pracy na tych ziemiach w jeszcze za życia swojego teścia. Zawodowo pracowała w przedszkolu. Nie miała wiedzy, że jest współwłaścicielką tych nieruchomości. Dokonała on jednorazowo wpłaty podatku dotyczącego nieruchomości objętych aktem własności ziemi za lata 2012 -2013.

Sąd Rejonowy dokonał analizy przesłanek materialnoprawnych zasiedzenia nieruchomości oraz związanych z nimi przepisów (art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c.

i 339 k.c.), a następnie stwierdził, że M. S. (3) oraz wnioskodawca K. S. (1) byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości położonych w C. opisanych we wniosku. Wykonywali bowiem wszystkie czynności właścicielskie. Sąd zwrócił uwagę, że M. S. (3) użytkował nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem, uprawiał ziemię i wypasał na łąkach bydło. Sąd podkreślił, że wnioskodawca przez pierwszych kilka lat również użytkował ziemię rolniczo. Następnie z uwagi na słabą VI klasę ziemi przeznaczył jej część pod zalesienie, natomiast jeśli chodzi o łąki, podjął decyzję o ich wydzierżawieniu. Sąd zwrócił uwagę, że wnioskodawca i jego ojciec przy wykonywaniu swoich uprawnień nie pytali się nikogo o zgodę. Ponadto dokonywali oni zapłaty podatków. (...) postrzegali ich jako właścicieli przedmiotowych nieruchomości. W ocenie Sądu materiał dowodowy zebrany w sprawie wskazuje jednoznacznie, że

wnioskodawca i jego ojciec władali nieruchomością tak jak właściciele. Nie można zdaniem Sądu w niniejszej sprawie mówić o posiadaniu zależnym, wynikającym z umowy dzierżawy, na które powoływali się uczestnicy B. S. i D. S. (2).

Odwołując się do art. 693 k.c. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że M. S. (3) uiszczył cenę nabycia jednorazowo. Nie dokonywał on sam ani później jego syn zapłaty czynszu dzierżawnego na rzecz W. S. ani jego żony czy też po śmierci sprzedającego na rzecz jego spadkobierców. Sąd podkreślił, że nikt z rodziny S. nie przeszkadzał wnioskodawcy i jego ojcu w użytkowaniu nieruchomości. Nikt też na przestrzeni lat nie wnosił o zapłatę czynszu ani wydanie nieruchomości. Sąd podniósł także, iż w trakcie transakcji W. S. oddał M. S. (3) dokument w postaci aktu własności ziemi. W ocenie Sądu takie zachowanie wskazuje na doniosłość zawartej umowy i przemawia za interpretacją, iż była to umowa sprzedaży.

W zakresie drugiej obok posiadania samoistnego przesłanki zasiedzenia - upływu czasu Sąd uznał, że zarówno M. S. (3) jak i K. S. (1) nie można przyznać przymiotu dobrej wiary w dacie objęcia w posiadanie przedmiotowych nieruchomości. Wiedzieli oni bowiem, że nie przysługuje im prawo własności tych nieruchomości.

Sąd doszedł do wniosku, że początkiem biegu zasiedzenia w przedmiotowej sprawie jest dzień 1 stycznia 1980 r. W ocenie Sądu jest to pewna data, biorąc pod uwagę, że do transakcji doszło najpóźniej w 1979 roku. Nieznana jest natomiast dokładna data transakcji

i wejścia w posiadanie nieruchomości przez M. S. (3). Dlatego też przyjmując uregulowanie kodeksu cywilnego i licząc wprowadzony przez art. 172 § 2 k.c. okres 30-letni (przewidziany dla posiadacza w złej wierze) zasiedzenie nastąpiło z dniem 1 stycznia 2010 r. Sąd doliczył okres posiadania obecnego posiadacza czyli K. S. (1) na podstawie art. 176 k.c.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła **apelacją** B. S.. Przedmiotowemu rozstrzygnięciu zarzuciła:

- naruszenie art. 6 k.c. przez jego niezastosowanie w kwestii nieudowodnienia w żaden sposób okoliczności, które ustalił Sąd (jak m.in. samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę, jak także formy umowy łączącej strony, co do przekazania w posiadanie zależne nieruchomości);

- naruszenie art. 172 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż K. S. (1) nieprzerwalnie posiadał nieruchomość przez okres trzydziestu lat;

- naruszenie art. 176 k.c. poprzez jego błędną interpretację, przejawiającą się w doliczeniu czasu posiadania nieruchomości przez M. S. (3);

- naruszenie art. 337 k.c. w zw. z art. 338 k.c. poprzez jego niezastosowanie i tym samym także błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że uczestniczka, jako właścicielka i posiadacz samoistny nieruchomości utraciła swoje posiadanie poprzez oddanie ojcu wnioskodawcy nieruchomości w posiadanie zależne - tj. w dzierżawę;

- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla sprawy, a mianowicie tego czy brak zainteresowania wnioskodawcy od 10 lat nieruchomością może zostać uznane jako wykonywanie władztwa nad nieruchomością a ponadto nieuwzględnienie tego, iż wnioskodawca w żaden sposób nie wykazał, iż W. S. miałby sprzedać nieruchomość M. S. (3);

- sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez:

- ustalenie iż „Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczym oraz świadków S. S. (2) i Z. S. w zakresie ich twierdzeń, iż do objęcia w posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem przez ojca wnioskodawcy doszło na skutek umowy dzierżawy”

- sprzeczne ustalenie, że „w roku 1978 lub 1979 W. S. sprzedał je (nieruchomości) M. S. (3) nieformalną umową ustną”
- ustalenie, iż „W. S. po otrzymaniu aktu własności ziemi wdzierżawił swojemu bratu S. S. (2) na kilka lat opisane wyżej nieruchomości”
- sprzeczne ustalenie, iż „w ocenie sądu materiał dowodowy zebrany w sprawie wskazuje jednoznacznie, że wnioskodawca i jego ojciec władali nieruchomością tak jak właściciele
- sprzecznym ustaleniem jest także stwierdzenie, iż w ocenie Sądu M. S. (3) / ojciec wnioskodawcy / oraz wnioskodawca K. S. (1) byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości położonych w C. B. opisanych we wniosku”
- stwierdzenie, iż „Jak wykazało postępowanie dowodowe M. S. (3) uiszczył cenę nabycia jednorazowo. Nie dokonywał on sam ani później jego syn zapłaty czynszu dzierżawnego na rzecz W. S. ani jego żony czy też po śmierci sprzedającego na rzecz jego spadkobierców”

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowolnej w miejsce swobodnej oceny dowodów poprzez to, iż Sąd przyjął, iż ojciec wnioskodawcy i wnioskodawca dokonywali zapłaty podatków za sporne nieruchomości, bez uwzględnienia, iż okres opłacania podatków wynosił jedynie 10 lat, co wynika z zaświadczenia - k.6 akt sprawy.

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowolnej w miejsce swobodnej oceny dowodów przez przyjęcie, iż czasookres posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę i jego ojca należy liczyć od 1979 r. do 1 stycznia 2010 r., pomimo braku wskazania wejścia w posiadanie ojca wnioskodawcy oraz mimo tego, iż wnioskodawca nie interesował się nieruchomością od 10 lat,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowolnej w miejsce swobodnej oceny dowodów przez przyjęcie, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie miałby wskazywać na samoistne posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę i jego ojca w określonym przez Sąd okresie, pomimo tego, iż z zeznań świadków, na których Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie nie wynika samoistne posiadanie przez nich nieruchomości, a jedynie wykonywanie umowy dzierżawy,

- naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. wskutek przyjęcia za podstawę rozstrzygnięcia innego stanu rzeczy niż istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Ze względu na powyższe uchybienia skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i oddalenie wniosku, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Apelująca wniosła także o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację K. S. (1) wniosł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Odwoławczy odniósł się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ tylko właściwie ocenione dowody mogły stanowić podstawę do uczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych, a w rezultacie poprawnego zastosowania norm prawa materialnego.

Omawiając kwestię niewyjaśnienia przez Sąd Rejonowy istotnych okoliczności w sprawie należy wskazać, że zarzut ten jest niezasadny. W pierwszej kolejności należy wskazać, że zagadnienie rzekomego braku zainteresowania wnioskodawcy od 10 lat nieruchomością jako mające wpływ na samoistność

posiadania, będzie przedmiotem rozważań Sądu Odwoławczego przy okazji analizy zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Odnosząc się z kolei do niewykazania przez wnioskodawcę, że W. S. sprzedał jego M. S. (3) przedmiotową nieruchomość, trzeba podkreślić, że zarzut ten w istocie dotyczy dowolnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Należy go przy tym omówić łącznie z zarzutami sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału, które kwestionują fakt zawarcia w 1979 roku umowy sprzedaży między M. S. (3) a W. S..

Zarzut przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów nie może odnieść zamierzonego skutku na tej tylko podstawie, że dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego sąd miał na względzie powszechne i obiektywne zasady doświadczenia życiowego, a indywidualne i subiektywne doświadczenia strony są od nich odmienne (vide: wyrok SA w Łodzi z dnia 13 sierpnia 2014 r., I ACa 246/14, Lex nr 1509038).

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że Sąd pierwszej instancji nie uchybił art. 233 § 1 k.p.c.

Wbrew twierdzeniom skarżącej, ustalenie Sądu Rejonowego, zgodnie z którym W. S. sprzedał działki w C. M. S. (3) znajduje potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd pierwszej instancji trafnie oparł się na zeznaniach C. Ś. i K. S. (1), które wzajemnie się potwierdzają. Sąd Okręgowy nie znalazł przyczyn, które miałyby osłabiać wiarygodność tychże dowodów. Fakt, że C. Ś. nie był obecny podczas zawierania umowy nie oznacza, że dowód z jego zeznań powinien zostać pominięty. Świadek zeznał bowiem, że

w dniu zawierania umowy widział na posesji M. S. (3) W. S.,

a ponadto żona M. S. (3) powiedziała świadkowi, że jej mąż powiększa gospodarstwo i kupuje ziemię. Przekazane przez C. Ś. informacje są zgodne z zeznaniami wnioskodawcy, który wskazał, że tego dnia jego ojciec nabył od W. S. sporne nieruchomości. Trzeba także zauważyć, że świadek zeznał, iż M. S. (3) mówił mu wcześniej, że „kupuje” omawiane działki na powiększenie gospodarstwa oraz że potrzebuje w tym celu pieniędzy, co świadczy o kategorycznym zamiarze poprzednika prawnego wnioskodawcy co do nabycia na własność nieruchomości

w C., a nie jedynie o jakichś mglistych planach. Ponadto świadek konsekwentnie wskazywał, że przedmiotowe działki zostały „kupione” przez M. S. (3), a więc nie można mówić o niespójności jego zeznań.

Poczynione ustalenia wzmacniają okoliczność przekazania ojcu K. S. (1) aktu własności ziemi, co wskazuje na zamiar sprzedaży, a nie wydzierżawienia przedmiotowych działek. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że gdyby W. S. chciał oddać wymienione nieruchomości w dzierżawę, nie przekazywałby dzierżawcy aktu własności ziemi, który nie jest dzierżawcy do niczego potrzebny.

Stwierdzenie przez Sąd pierwszej instancji, że nie dał on wiary zeznaniom „wnioskodawczyni” należy uznać za omyłkę pisarską. Przez zastosowany zwrot „wnioskodawczyni” trzeba rozumieć uczestniczkę B. S., gdyż w tym samym zdaniu Sąd podkreślił, że odmówił wiarygodności także zeznaniom S. S. (2)

i Z. S. co do tego, że do objęcia nieruchomości w posiadanie doszło na skutek umowy dzierżawy. Ponadto z całokształtu ustaleń Sądu wynika, że za wiarygodne uznał on zeznania wnioskodawcy, skoro to na jego rzecz stwierdził nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Nie sposób się zgodzić ze stroną skarżącą, że brakuje dowodów na okoliczność uiszczenia ceny nabycia nieruchomości jednorazowo przez M. S. (3). Fakt ten wynika z omówionych już zeznań C. Ś. oraz wnioskodawcy, a brakuje przy tym przekonujących dowodów, które świadczyłyby, że było inaczej. W szczególności zarzuty, jakoby M. S. (3) uiszczył wówczas jednorazowo czynsz dzierżawny stanowi nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu Rejonowego. Z reguły bowiem czynsz dzierżawny płaci się w określonych, regularnych odstępach czasu bądź w postaci pieniężnej bądź w formie płodów rolnych, a nie jednorazowo z góry za okres kilkunastu lat. Nie można uznać, iż M. S. (3) zawarł umowę dzierżawy także z tego powodu, że, jak zeznała B. S. (k.35v. w zw. z k. 97v.), dowiedziała się ona o przedmiotowych nieruchomościach 3 lata przed wszczęciem niniejszego postępowania. Gdyby rzeczywiście doszło do zawarcia umowy dzierżawy, wówczas właściciel lub jego następca prawny wiedzieliby o tym, mając na uwadze

choćby fakt, że mogą tę umowę wypowiedzieć ewentualnie zmodyfikować. Tymczasem zachowanie żony W. S. wskazuje na to, że działki zostały sprzedane, skoro pamięć o nich nie była podtrzymywana przez nią ani jej męża.

W zakresie zarzutu dotyczącego dowolnego przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że ojciec wnioskodawcy i wnioskodawca dokonywali zapłaty podatków za sporne nieruchomości, należy wskazać, że nie doszło na tym polu do uchybienia. Jest to stwierdzenie znajdujące oparcie w zaświadczeniu z Urzędu Gminy B. (k. 6). Sama skarżąca przyznaje, że podatki były przez wnioskodawcę płacone w latach 2001 – 2011. O prawidłowości ustalenia Sądu pierwszej instancji świadczy także fakt, że w 1979 roku M. S. (3) kupił nieruchomości objęte aktem własności ziemi oraz działki nr (...). Wobec tego logiczne jest, że ponosił ciężary publicznoprawne związane z nabytymi nieruchomościami.

Nie można również zaakceptować zarzutu, że Sąd pierwszej instancji wadliwie przyjął datę objęcia spornych nieruchomości w posiadanie przez M. S. (3). Sąd Rejonowy ustalił, że objęcie wymienionych gruntów w posiadanie nastąpił bezpośrednio po ich nieformalnym nabyciu w 1978 lub 1979 roku. Ustaleniu jednej konkretnej daty sprzeciwiał się fakt, że zeznające w sprawie osoby nie potrafiły jednoznacznie wskazać, kiedy doszło do transakcji, co jest zrozumiałe, biorąc pod uwagę upływ czasu. Wnioskodawca podał lata 1976-1978 (k. 35), świadek C. Ś. wymienił rok 1978 (k. 89v.). Z kolei świadek S. S. (2) wskazał, że użytkował przedmiotowe nieruchomości do roku 1979 – 1980 (k. 90), co potwierdził świadek Z. S. (k. 90v.) oraz uczestniczka B. S. (k. 97v.). W tej sytuacji w pełni uprawnionym było ustalenie przez Sąd pierwszej instancji, że do nieformalnego nabycia doszło w roku 1978 lub 1979.

Nie znajduje także uzasadnienia zarzut sprzeczność ustaleń z treścią materiału dowodowego odnośnie oddania w dzierżawę gruntów S. S. (2). Okoliczność zakończenia okresu dzierżawienia gruntów przez S. S. (2) i przekazania ich w 1979 roku W. S. nie stoi w sprzeczności z ustaleniem, że następnie w tym samym jeszcze roku W. S. sprzedał sporne nieruchomości ojcu wnioskodawcy. Skarżąca nie wykazała, na czym polega w tym zakresie wadliwe rozumowanie Sądu Rejonowego.

W świetle przytoczonych rozważań, należy uznać, że podniesione zarzuty wadliwej oceny dowodów są nietrafne, a tym samym poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne należy w całości zaakceptować. Dlatego też nie można uznać, że Sąd pierwszej instancji uchybił art. 316 § 1 k.p.c., skoro za podstawę wyroku przyjął stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

W zakresie zarzutów naruszenia prawa materialnego należy podkreślić, że Sąd Rejonowy prawidłowo odczytał normę z art. 6 k.c. Trzeba zaznaczyć, że zarzut naruszenia art. 6 k.c. nie może być skutecznie uzasadniany naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów, a także uchybieniem przez stronę obowiązkowi dowodzenia, bezspornie spoczywającemu na niej z mocy prawa, przepis art. 6 k.c. dotyczy jedynie negatywnych skutków związanych, w myśl przepisów prawa cywilnego, z nieudowodnieniem przez stronę faktów, z których wywodzi ona skutki prawne (aspekt materialnoprawny rozkładu ciężaru dowodu). Poza jego dyspozycją pozostaje natomiast aspekt procesowy, w tym m.in. kwestia, czy strona wywiązała się z obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi określone skutki prawne (vide: wyrok SA w Łodzi z dnia 14 lutego 2014 r., I ACa 1074/13, Lex nr 1444762). Z wymienionych przyczyn należało uznać, że Sąd właściwie oznaczył ciężar dowodu w niniejszej sprawie. Trzeba także mieć na względzie korzystne z punktu widzenia posiadacza domniemania prawne zawarte w art. 339 i 340 k.c. przewidujące domniemanie samoistności oraz ciągłości posiadania. W niniejszej sprawie na innych aniżeli wnioskodawca zainteresowanych spoczywał ciężar dowodu, że jego posiadanie nie było samoistne lub też że doszło do przerwania posiadania.

W świetle uwag poczynionych przy okazji omawiania zarzutów naruszenia prawa procesowego, należy uznać, że pozostałe zarzuty uchybienia przepisom prawa materialnego nie mogą się ostać.

W szczególności Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 337 k.c. w zw. z art. 338 k.c. poprzez niesłuszne uznanie, że uczestniczka jako właścicielka utraciła swoje posiadanie poprzez oddanie ojcu wnioskodawcy nieruchomości w posiadanie zależne. Zostało już bowiem wyżej wykazane, że przedmiotowe działki zostały sprzedane, a więc nie można zasadnie twierdzić o oddaniu ich w dzierżawę. Skoro więc doszło do przeniesienia własności nieruchomości oraz jej wydania nabywcy, trzeba stwierdzić, że dotychczasowy właściciel utracił jej posiadanie.

Należy także zauważyć, że zgromadzony materiał dowodowy pozwala na uznanie, że zostały spełnione wszystkie przesłanki z art. 172 k.c. uprawniające wnioskodawcę do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Trzeba podkreślić, że świadomość posiadacza, że wykonywane wobec rzeczy prawo mu w istocie nie przysługuje (albo też przekonanie, że prawo to mu przysługuje) rozstrzyga

o jego złej (lub dobrej) wierze, ma zatem znaczenie prawne dla wymaganej do zasiedzenia długości okresu posiadania nieruchomości (vide: postanowienie SN z dnia 28 maja 1997 r., III CKN 79/97, Lex nr 50799). Zawarcie nieformalnej umowy przenoszącej własność nieruchomości przesądza o złej wierze stron transakcji, ponieważ z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (art. 158 k.c.) wynika, że taka umowa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Poprzednik prawny wnioskodawcy nie może powoływać się w tym zakresie na nieznaną sobie umowę, a zatem Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął złą wiarę po stronie K. S. (1). Nie ma więc żadnej sprzeczności pomiędzy wnioskiem Sądu

a quo, że materiał dowodowy zebrany w sprawie wskazuje jednoznacznie, że wnioskodawca i jego ojciec władali nieruchomością tak jak właściciele a konstatacją tegoż Sądu, że wiedzieli, że nie przysługuje im prawo własności. Jedno bowiem nie wyklucza drugiego.

Bez wątplenia przez wymagany okres 30 lat zarówno ojciec wnioskodawcy jak i K. S. (1) byli samoistnymi posiadaczami spornych gruntów. Skarżąca dopiero w 2011 roku uświadomiła sobie istnienie tychże nieruchomości – do tego więc momentu, a począwszy od 1978 lub 1979 roku działki były w niezakłóconym posiadaniu rodziny S.. Oprócz zeznań wnioskodawcy wskazują na to spójne zeznania E. N. oraz C. Ś.. Obydwaj postrzegali wnioskodawcę, a wcześniej jego ojca jako właściciela przedmiotowych gruntów. Ponadto fakt uprawiania ziemi przez ojca wnioskodawcy potwierdził w swoich zeznaniach S. S. (2). Zarówno M. S. (3) jak i jego syn zamanifestowali wobec otoczenia swoją wolę wykonywania uprawnień właścicielskich względem zasiadywanych działek.

Akcentowany przez apelującą brak zainteresowania nieruchomością przez 10 lat po stronie wnioskodawcy jest w ocenie Sądu nieuprawnioną interpretacją ustalonego stanu faktycznego. Okoliczność zaprzestania prowadzenia prac polowych przez K. S. (1) wynika z tego, że sporne grunty są trudne w uprawie (VI klasa), w związku z czym logiczne i racjonalne było ich częściowe zalesienie. Poprzez nasadzenie drzewostanów, a następnie ich dogładanie K. S. (1) zamanifestował także swoje uprawnienia właścicielskie. Ponadto wydzierżawienie części nieruchomości obejmujących łąki nie pozbawiło wnioskodawcy cechy posiadacza samoistnego, co wynika z art. 337 k.c.

Z uwagi na omówioną już prawidłowość ustalenia Sądu Rejonowego co do daty początkowej objęcia nieruchomości w posiadanie, należało uznać, że K. S. (1) mógł doliczyć sobie okres posiadania nieruchomości przez jego ojca.

W świetle powyższych rozważań, Sąd Odwoławczy doszedł do wniosku, że Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 172 k.c. ani art. 176 k.c. Między datą 31 grudnia 1979 roku a 31 grudnia 2009 roku upłynęło bowiem 30 lat nieprzerwanego samoistnego posiadania nieruchomości w złej wierze, a więc Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że K. S. (1) nabył sporne działki przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2010 roku.

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.