

Sygn. akt I Ca 428/15

POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu – Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Zalewska - Statuch (spr)

Sędziowie: SO Antoni Smus

SO Iwona Podwójniak

Protokolant: sekr. sąd. Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z wniosku I. L.

z udziałem A. S., J. S. (1), S. S. (1) i A. M.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 3 marca 2015 roku, sygn. akt I Ns1269/14

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 428/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 marca 2015 roku Sąd Rejonowy w Radomsku oddalił wniosek I. L. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

w sprawie z udziałem A. S., J. S. (1), S. S. (1) oraz A. M. (pkt I.) oraz orzekł o kosztach postępowania (pkt II.).

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

Nieruchomość będąca przedmiotem wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, stanowi południową część działki aktualnie oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem geodezyjnym K. numerem (...). Posiada długość 80 m. oraz

szerokość od strony południowej gdzie znajduje się droga publiczna - 3,30 m., a od strony północnej, gdzie znajduje się pozostałej części działki numer (...) - 3 m.

Odległość od słupka ogrodzenia przy drodze publicznej do bramy wjazdowej na działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) wynosi 32 m., a do bramy wjazdowej na działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) wynosi

18 m. Za bramą wjazdową do działki numer (...) znajduje się słupek, który w przeszłości stabilizował od strony południowej tej części przedmiotu zasiedzenia płot, pozwalający na przebywanie w tej jego części hodowanych kur.

Na odcinku prowadzącym do działki numer (...), przedmiot stwierdzenia zasiedzenia posiada wyraźne koleiny. Na pozostałym odcinku jest pokryta murawą. Miejscami, na odcinku drogi publicznej do płotu w działce wnioskodawczyni I. L., pokryta jest popiołem.

Po stronach wschodniej i zachodniej przedmiotu zasiedzenia znajdują się płoty z siatki metalowej, ogradzające działki numer (...). Natomiast od stron północnej i południowej przedmiotu zasiedzenia, nie znajdują się płoty i bramy.

Działki oznaczone numerami (...) stanowią całość gospodarczą. Można do nich dojechać zarówno przez przedmiot wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, jak też drugą bramą znajdującą się w ich północnej części.

Działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), rodzice uczestnika A. S. nabyli w 1964 roku od O., który korzystał z niej w latach 1950 - 1964. W przeszłości posiadał działkę oznaczoną numerem (...), która została przez niego podzielona na działki oznaczone aktualnie numerami (...).

Działkę numer (...) sprzedał L., a działkę numer (...) S.. Wcześniej zawarli umowę nieformalną. Kształt działki numer (...) od strony południowej zapewniał dojazd do drogi publicznej, ale korzystali z niej także L. i S., a po zakupie działki numer (...) również S. i osoby wykonujące na ich zlecenie prace rolnicze na działce numer (...).

Rodziny L. i S. korzystały z około połowy długości odcinka południowego działki numer (...), od drogi publicznej do bram prowadzących do ich działek. Dlatego odcinek w przybliżeniu od bram w ich działkach, do końca długości w kierunku północnym, został odgródzony od pozostałej części działki numer (...) oraz od

strony południowej od pozostałej części przedmiotu wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

W powstałej w tej części zagrodzie (...) trzymał kury.

Na żądanie małżonków S. zostały usunięte płoty z siatki, wydzielające część przedmiotu zasiedzenia od strony północnej.

Sąd pierwszej instancji omówił następnie przepisy prawne mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy - art. XLI przepisów wprowadzających kodeks cywilny, art. 172 oraz art. 336 – 338 k.c.

Zdaniem Sądu ustalony stan faktyczny jednoznacznie wskazuje, że część działki oznaczonej w ewidencji gruntów obręb (..) K. numerem(...), która była przedmiotem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, nie została geodezyjnie wydzielona jako odrębna działka, co było warunkiem koniecznym w przypadku uwzględnienia wniosku.

Sąd dał wiarę wyjaśnieniom uczestników oraz zeznaniom świadków. W ocenie Sądu każdy zeznał o tym, co widział.

Sąd podkreślił, że w zasadzie spór między wnioskodawczynią I. L. i K. S. oraz jej następcami prawnymi po jej zgonie z jednej strony a uczestnikiem A. S. z drugiej strony, dotyczył interpretacji niespornego stanu faktycznego i jego subsumpcji z przepisem art. art. XLI przepisów wprowadzających kodeks cywilny oraz 172 k.c.

Sąd zaznaczył, że postępowanie dowodowe dotyczyło posiadania przedmiotu zasiedzenia przez Z. L. i M. L.. Marginalnie natomiast dotyczyło J. S. (1) i K. S..

Sąd uznał, że nie do przyjęcia jest twierdzenie wnioskodawczyni, że Z. L. i M. L. (1) oraz J. S. (1) i K. S. posiadali jako posiadacze samoistni przedmiot zasiedzenia przez okres wymagalny przepisami art. XLI przepisów wprowadzających kodeks cywilny oraz 172 k.c.

Sąd zwrócił uwagę, że w 1962 roku na zlecenie właściciela działki oznaczonej wówczas numerem 65 geodeta wykonał pomiar rejestrowy gruntów i wydzielił z niej działki oznaczone numerami (...). Między działkami oznaczonymi ówczesnymi numerami (...) znajdował się przedmiot zasiedzenia, który umożliwiał kontakt działki numer (...) z drogą publiczną. Po sprzedaży tych działek, z przedmiotu stwierdzenia zasiedzenia korzystali również nowi właściciele działek numer (...).

Sąd nie zgodził się także z treścią uzasadnienia wniosku, że nabywcy działek numer (...) nie otrzymali zapłaty za przedmiot stwierdzenia zasiedzenia. Sąd wyjaśnił, że mogli płacić za to, co kupili - skoro nie kupili przedmiotu stwierdzenia zasiedzenia, to za niego nie zapłacili. Sąd wskazał, że trudno sobie wyobrazić sytuację, kiedy nabywca nieruchomości oczekuje zapłaty od jej zbywcy.

Sąd wyraził przypuszczenie, że zapewne dlatego, że Z. L. i M. L. (1) oraz J. S. (1) i K. S. nie wybudowali na przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia żadnego trwałego i widocznego urządzenia, wnioskodawczyni I. L. nie żądała stwierdzenia zasiedzenia służebności.

Na marginesie Sąd zauważył, że za trwałe i widoczne urządzenie nie można traktować wysypywanego na drogę żwiru i popiołu.

Sąd na podstawie zeznań świadków stwierdził, że z przedmiotu wniosku korzystali zarówno uczestnik A. S., jak i jego rodzice oraz osoby wykonujące na ich zlecenie prace na działce numer (...). Świadkowie J. S. (2) to mama uczestnika A. S. a M. P. to siostra, jednakże w ocenie Sądu ich zeznania w tym zakresie korespondują z zeznaniami świadka J. O., któremu nie można zarzucić stronniczości. Sąd podkreślił, że zeznał o tym, co widział, spontanicznie i wiarygodnie, a wnioskodawczyni nie kwestionowała treści jego zeznań.

W końcu Sąd zauważył, że z przedmiotu zasiedzenia rodziny L. i S. korzystały odpowiednio na długości 32 m. i 18 m., licząc od drogi publicznej, a S. nadto okresowo z dalszej części jak z kurnika, po zagrodzeniu od stron północnej i południowej. Sąd zaznaczył, że do poprzedniego stanu przedmiot zasiedzenia powrócił na żądanie rodziny S.. W ocenie Sądu brak bram czy też płotów po stronie północnej i południowej przedmiotu stwierdzenia zasiedzenia, nie wyodrębnia go jako odrębnej działki, ale udostępnia nieograniczonej ilości osób.

Sąd zaakcentował, że nie można traktować za wyraz samoistnego posiadania przedmiotu zasiedzenia ogrodzenia działek numer (...). Wręcz przeciwnie - w ocenie Sądu ogrodzenie wskazuje na zakres własności rodzin L. i S..

Sąd uznał, że korzystanie z przedmiotu stwierdzenia zasiedzenia przez Z. L. i M. L. oraz J. S. (1) i K. S. było dzierżeniem w rozumieniu art. 338 k.c., czyli władaniem za uczestnika A. S. i jego rodziców, które nie jest posiadaniem samoistnym i dlatego nie może skutkować stwierdzeniem zasiedzenia.

Sąd doszedł do wniosku, że sposób podziału działki oznaczonej pierwotnie numerem (...) przez W. O. przesądził o tym, że południowa część powstałej działki numer (...), oznaczonej aktualnie numerem (...) wykorzystywana była jako droga zarówno przez rodziny L., S. i S..

W konsekwencji z braku posiadania samoistnego przedmiotu wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie oraz jego posiadania w okresie wynikającym z art. XLI przepisów wprowadzających kodeks cywilny oraz 172 k.c., Sąd oddalił wniosek.

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

Z powyższym orzeczeniem nie zgodziła się wnioskodawczyni, która zaskarżyła je w pkt. I., zarzucając mu naruszenie:

a) art. 233 k.p.c. polegające na sprzeczności istotnych ustaleń sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, prowadzącej do uznania, że Z. L. i M. L. (1) oraz J. S. (1) i K. S. oraz ich poprzednicy prawni nie posiadali

jako posiadacze samoistni przedmiotu zasiedzenia, bowiem korzystanie przez nich z przedmiotu zasiedzenia było dzierżeniem w rozumieniu art. 338 k.c., pomimo tego, że:

- z dokumentów w postaci dobrowolnych umów z dnia 3 lutego 1955 roku zawartych między W. O. a M. i S. L. oraz S. i S. K. (1) i K. S. wynika, iż nabywcy tychże nieruchomości uiszcili za nie ceny, które obejmowały także później wydzieloną, bo w 1962 roku nieruchomość będącą przedmiotem zasiedzenia, zaś zapłata ceny została stwierdzona w zawartej później umowie sprzedaży w formie aktu notarialnego, jak również to, że Państwo L. oraz K. zobowiązali się płacić należności podatkowe za zakupione przez nich pierwotnie nieruchomości, w tym także i przedmiotową nieruchomość,

- z zeznań świadka J. B. (1) wynika, iż świadek uważała, że nieruchomość będąca przedmiotem zasiedzenia należy do Państwa L. i S., co dowodzi przeświadczenia osób postronnych (sąsiadów), iż od samego początku właścicielami, a tym samym także i posiadaczami samoistnymi nieruchomości stanowiącej przedmiot

zasiedzenia byli Z. i M. L. (1) jak i K. i J. S. (3) oraz ich poprzednicy i są nimi nadal ich następcy prawni,

- z zeznań uczestników postępowania I. L., A. M., S. S. (1) wynika, iż rodzice uczestników postępowania nie zawarli żadnej umowy dzierżawy, użyczenia albo najmu z rodzicami uczestnika A. S., ani też, że nigdy nie doszło między nimi do użyczenia przedmiotowej nieruchomości na zasadzie grzechności przez rodziców uczestnika A. S., jak również to że uczestnik S. S. (1) dowiedział się o tym, że sporna nieruchomość jest własnością rodziny S. dopiero podczas oględzin dokonywanych przez Sąd w niniejszej sprawie,

- z zeznań uczestniczki postępowania K. S. wynika, że K. S. kupując działkę była przeświadczona o tym, że jej nieruchomość graniczy bezpośrednio z działką Państwa L., a o wyodrębnieniu przedmiotu zasiedzenia dowiedziała się dopiero w 2011 roku,

- przedmiot zasiedzenia był odgradzony od dalszej części nieruchomości uczestnika A. S. na wysokości w północnej części nieruchomości Państwa L. i S., zaś ogrodzenie zostało usunięte dopiero wskutek inicjatywy uczestnika A. S. w 2011 roku, a wcześniej takie ogrodzenie istniało i nie zostały podejmowane żadne inicjatywy ze strony A. S. i jego poprzedników prawnych ku temu, żeby to ogrodzenie usunąć,

- z zeznań uczestników postępowania I. L., K. S., S. S. (1), A. M., jak również świadków K. M., Z. S., J. W., J. B. (1), J. G., J. O. wynika, iż zarówno Państwo L., jak i S. korzystali z przedmiotu zasiedzenia, kosili na nim trawę, utwardzali go m.in. żużlem, popiołem, guzem czy szlaką, dojeżdżali nim do swoich nieruchomości, trzymali na nim kury, zaś Państwo S. nie korzystali z przedmiotu zasiedzenia w sposób ciągły i stały, nie gospodarowali nim, jak również nie dbali o jego stan i wygląd, a także nie reagowali w żaden sposób na działania władcze Państwa L. i S. na przedmiotowej nieruchomości, zaś do swojej nieruchomości oznaczonej nr (...)dojeżdżali inną drogą,

b) art. 233 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu okoliczności, że nieruchomość będąca własnością wnioskodawczyni nie ma od strony południowej dostępu do drogi publicznej (od ulicy (...)), zaś jedyny dostęp do drogi publicznej znajduje się od strony wschodniej i biegnie przez przedmiotową nieruchomość, co wskazuje na fakt samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości;

c) art. 233 k.p.c. polegające na błędnej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego sprowadzającej się do uznania, iż nie można traktować za wyraz samoistnego posiadania przedmiotu zasiedzenia faktu ogrodzenia działek nr (...), a nadto, że fakt ten wskazuje na zakres własności rodziny L. i S. z wyłączeniem przedmiotu zasiedzenia;

d) art. 172 k.c. w zw. z art. XLI przepisów wprowadzających k.c. poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że:

- małżonkowie Z. L. i M. L. (1) oraz J. S. (1) i K. S. nie byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości będącej przedmiotem wniosku o zasiedzenie przez wymagany okres czasu,

- warunkiem koniecznym w przypadku uwzględnienia wniosku było zgłoszenie wniosku o geodezyjne wydzielenie jako odrębnej działki części nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu (...) K. numerem (...), a tym samym, że wyżej wymienieni nie nabyli przez zasiedzenie własności nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania w określonym we wniosku terminie;

e) art. 336 w zw. art. 339 k.c. poprzez ich niezastosowanie i nieuznanie, że małżonkowie Z. i M. L. (1) i ich poprzednicy prawni, jak również małżonkowie J. i K. S., jak ich poprzednicy prawni posiadali samoistnie nieruchomość będącą przedmiotem zasiedzenia począwszy od 3 lutego 1955 roku, aż do upływu przewidzianego prawem terminu, w którym nabyli własność tejże nieruchomości przez zasiedzenie, a nawet i przez czas znacznie dłuższy;

f) art. 338 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że korzystanie z przedmiotu zasiedzenia przez Z. L. i M. L. oraz J. S. (1) i K. S. było dzierżeniem w rozumieniu tego przepisu, czyli władaniem za uczestnika A. S. i jego rodziców, które nie jest posiadaniem samoistnym i dlatego nie może skutkować stwierdzeniem zasiedzenia.

W oparciu o powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia i stwierdzenie, że małżonkowie Z. L. i M. L. (1) oraz małżonkowie J. S. (1) i K. S. nabyli w dniu 1 stycznia 1985 roku na prawach wspólności ustawowej przez zasiedzenie po 1/2 udziału we współwłasności części nieruchomości położonej we wsi K., gmina M., województwo (...) stanowiącej część oznaczonej na mapie do celów projektowych z dnia 21 marca 2012 roku działki nr (...) (wcześniej nr(...)), położoną pomiędzy działkami nr (...) (wcześniej (...)) i nr (...) (wcześniej nr (...)), o długości od strony wschodniej równej długości sąsiadującej działki nr (...), o długości od strony zachodniej równej długości działki nr (...), od południa graniczącą z ulicą (...).

W przypadku uznania, iż Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, I. L. wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Ponadto skarżąca wniosła o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnik A. S. wniósł o oddalenie apelacji oraz o obciążenie wnioskodawczyni kosztami postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należało odnieść się do zarzutów uchybienia przepisom prawa procesowego, ponieważ tylko właściwie oceniony materiał procesowy mógł posłużyć do poczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych, a w rezultacie do poprawnego zastosowania norm prawa materialnego.

Z analizy pierwszej grupy zarzutów wynika, że skarżąca wytknęła Sądowi pierwszej instancji, iż ten z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. nie poczynił szeregu istotnych ustaleń faktycznych. W tym miejscu godzi się poczynić uwagę, że kwalifikacja prawna władztwa nad spornym fragmentem gruntu jako dzierżenia nie jest ustaleniem faktycznym, lecz zastosowaniem normy prawa materialnego, tj. art. 338 k.c., do którego to zagadnienia Sąd odwoławczy odniósł się w dalszej części uzasadnienia.

Wypada zauważyć, że prawidłowe postawienie omawianego zarzutu wymaga nie tylko wskazania konkretnych dowodów przeprowadzonych w sprawie, ale także podania, w czym skarżący upatruje wadliwość ich oceny i jej wpływ na ustaloną podstawę faktyczną rozstrzygnięcia (zob.: wyrok SN z 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, MoP 2004, nr 10, s.439, wyrok SN z 16 lutego 2005 r., IV CK 526/04, LexPolonica nr 1633068, wyrok SN z 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, „Prawo Bankowe” 2006, nr 5, s. 12).

Należy więc zaznaczyć, że w materiale dowodowym nie było przekonujących podstaw do ustalenia, że na mocy zawartych w zwykłej formie pisemnej umów z dnia 3 lutego 1955 roku M. i S. L. oraz S. i S. K. (1) i K. S. zapłacili

również za nieruchomości będącą przedmiotem zasiedzenia. Zdaniem Sądu odwoławczego zapatrywanie skarżącej jest niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego oraz zwyczajami obowiązującymi w obrocie nieruchomościami.

Trzeba zwrócić uwagę na brzmienie § 7 notarialnej umowy sprzedaży z dnia 26 lutego 1963 roku (k. 19), w którym K. S. oraz M. L. (2) oświadczyły, że nabywane przez siebie działki gruntu **mają już w swoim posiadaniu**. W § 1, akapit 3., wspomnianego aktu notarialnego strony wskazały, że zgodnie z planem sporządzonym przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Wydział (...) i (...) Powiatowe Biuro Geodezji i (...) w P. za nr L.dz.ewid. (...) nieruchomości nr (...) stanowiąca własność W. i M. O. po zaprojektowanym podziale składa się z trzech działek gruntu o nr. (...) (późniejszej działki nr (...)), (...) (aktualnie nr (...)) oraz (...) (obecnie nr (...)). Należy podkreślić, że plan L.dz.ewid. (...) obejmował projekt mapy ewidencyjnej, z której jasno wynika, że pomiędzy działkami nr (...) przebiega wąska droga stanowiąca południową część działki nr (...). Sprzedający podali nadto, że należną cenę otrzymali od kupujących w lutym 1955 roku (k. 19). Należy więc zaznaczyć, że jeżeli kupujący oświadczyli, iż działki nr (...) mają już w swoim posiadaniu, a sprzedający podali, że należną cenę otrzymali od kupujących w lutym 1955 roku (k. 19), to logicznym jest stwierdzenie, że przedmiot zasiedzenia nie był objęty „dobrowolnymi umowami” z dnia 3 lutego 1955 roku. Wypada zauważyć, że granice działek nr (...) były wyraźnie zaznaczone na wyżej wymienionej mapie i nie rozciągały się na przebiegający pomiędzy nimi wąski przesmyk stanowiący część działki nr (...). Wobec tego niezrozumiałym jest, dlaczego na mocy umów z dnia 3 lutego 1955 roku sporna część nieruchomości miałyby przypadać poprzednikom prawnym wnioskodawczyni oraz uczestników J. S. (1), S. S. (1) i A. M.. Gdyby tak istotnie było, K. S. oraz M. L. (2) z pewnością zwróciłyby uwagę na fakt, że na mocy notarialnej umowy sprzedaży z dnia 26 lutego 1963 roku część ich własności została uszczuplona o obszar stanowiący przedmiot niniejszego postępowania. Wszak w treści wspomnianego aktu notarialnego odwołano się do planu L.dz.ewid. (...), w którym były uwidocznione granice kupowanych działek, jak również ich powierzchnia. W konsekwencji kupujące wykazujące przeciętną dbałość o swoje interesu niewątpliwie wymogłyby na sprzedającym zwrot części uiszczony ceny. Tymczasem nabywcy wspomnianych działek nie zawarli w umowie sprzedaży stosownej adnotacji o rzekomej zmianie granic, a więc należało przyjąć, że obszar działek obecnie oznaczonych nr. (...) nigdy nie obejmował południowej części działki aktualnie oznaczonej nr (...).

Powyższej konstatacji nie zmienia zobowiązanie się przez S. i M. L. (2) oraz S. i S. K. (1) na podstawie umów zawartych w dniu 3 lutego 1955 roku do płacenia podatków od zakupionych przez nich nieruchomości. Z wymienionych czynności prawnych wynika jedynie zobowiązanie do płacenia, a nie rzeczywiste uiszczanie należności publicznoprawnych. Ponadto w umowach z dnia 3 lutego 1955 roku nie zostały skonkretyzowane granice nieruchomości, w związku z czym nie sposób jednoznacznie ustalić, że zobowiązanie do płacenia podatków miałyby się odnosić również do spornego fragmentu działki nr (...). W ocenie Sądu Okręgowego nie można także stwierdzić, że brak wyraźnego zaprzeczenia przez uczestnika A. S. okoliczności płacenia podatków przez S. i M. L. (2) oraz S. i S. K. (1) może prowadzić do uznania tych faktów za przyznane. Zgodnie bowiem z art. 230 k.p.c. gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Uwzględniając stanowisko A. S., polegające na konsekwentnym żądaniu oddalenia wniosku I. L., nie sposób twierdzić, aby milcząco przyznał fakt płacenia podatków z nieruchomości stanowiącej aktualnie jego własność, tym bardziej że wnioskodawczyni na poparcie swoich twierdzeń nie przedstawiła żadnych dokumentów.

Z omówionych przyczyn nie można wbrew zarzutowi apelującej dać wiary zeznaniom K. S., a w rezultacie ustalić, iż uczestniczka ta kupując działkę była przeświadczona o tym, że jej nieruchomość graniczy bezpośrednio z działką państwa L., zaś o wyodrębnieniu przedmiotu zasiedzenia dowiedziała się dopiero w 2011 roku. Przeczy temu treść notarialnej umowy sprzedaży z dnia 26 lutego 1963 roku, w której umieszczono wzmiankę o planie podziału geodezyjnego, nr L.dz.ewid. (...), w którym to uwidoczniono fakt wyodrębnienia spornego pasa gruntu od nieruchomości rodzin L. i S.. Bez wątplenia K. S. jako strona umowy sprzedaży zapoznała się z rzeczywistym przebiegiem granic stanowiącej jej własność nieruchomości.

Odnosząc się następnie do grupy zarzutów, które kwestionują ocenę dowodów z zeznań uczestników postępowania oraz świadków, należy wskazać, że w niniejszej sprawie bezspornym jest, iż zarówno państwo L., jak i S. korzystali z przedmiotu zasiedzenia, kosili na nim trawę, utwardzali go żużlem, popiołem, gruzem czy szlaką, dojeżdżali nim do

swoich nieruchomości, trzymali na nim kury. Okoliczności te zostały przyznane przez uczestnika A. S. (k. 263) oraz wynikają z zeznań świadków J. S. (2) (k. 158) oraz M. P. (k. 209v.).

Nie sposób natomiast zgodzić się z apelującą, że na podstawie zeznań uczestników: I. L., K. S., S. S. (1), A. M., a ponadto świadków: J. B. (1), K. M., Z. S., J. W., J. G., J. O., można było ustalić, że sporną częścią nieruchomości gospodarowały rodziny L. i S., natomiast członkowie rodziny S. nie korzystali z przedmiotu zasiedzenia w sposób ciągły i stały, nie gospodarowali nim, nie dbali o jego stan i wygląd, a także nie reagowali w żaden sposób na działania władcze Państwa L. i S. na przedmiotowej nieruchomości, zaś do swojej nieruchomości oznaczonej nr (...) dojeżdżali inną drogą.

Sąd Rejonowy lakonicznie wskazał, że każdy ze świadków zeznał o tym, co widział. Pogłębiając więc ocenę dowodów z zeznań wymienionych świadków, do czego Sąd drugiej instancji jest uprawniony zgodnie z art. 382 k.p.c., należało podkreślić, że prawdziwość przedmiotowych zeznań mogła zostać zweryfikowana w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału procesowego.

Co się tyczy zeznań J. B. (1) (k. 161, 210v.), trzeba stwierdzić, że choć świadek jasno wskazał, iż nie widział na przedmiotowym pasie gruntu rodziny S., to jednak nie można pominąć faktu, że świadek urodził się w (...) roku, natomiast w latach 1961 – 1972 uczęszczał do szkoły, co wiązało się z jego nieobecnością w domu. Ponadto w późniejszych latach J. B. (1) pracowała zawodowo i była nieobecna w miejscu zamieszkania od godziny 7. do 16. Wobec tego spostrzeżenia J. B. (1) dotyczące zasiedzenia południowej części działki nr (...) mają ograniczoną wiarygodność i samodzielnie nie mogą przesądzić o wyłącznym władaniu spornych gruntów przez poprzednich właścicieli działek nr (...).

Zeznania K. M. (k. 121v., 208v.) podobnie cechują się limitowaną przydatnością w sprawie, gdyż sam świadek przyznał, że sprowadził się do K. dopiero w 1977 roku, a ponadto rzadko bywał na przedmiocie zasiedzenia.

Świadek Z. S. (k. 121v. – 122, 209) z kolei stwierdziła, że nie wie, czy państwo S. korzystali z przedmiotu zasiedzenia. W ocenie Sądu tego rodzaju depozycje są za mało stanowcze, aby mogły przesądzić o wyłącznym posiadaniu spornego areалу przez niedysyjszych właścicieli działek nr (...).

J. W. zeznała natomiast (k. 122, 209), że państwo S. dojeżdżali do swojej działki inną drogą oraz że nie widziała, aby korzystali ze spornej części działki nr (...), w przeciwieństwie do państwa L. i S.. Wypada podkreślić, że fakt posiadania przez rodzinę S. innego dojazdu do stanowiących ich własność nieruchomości nie wyklucza korzystania z nich z przejazdu będącego przedmiotem niniejszego postępowania. Ponadto należy zauważyć, że J. W. jest spokrewniona z wnioskodawczynią, co samo się nie wyklucza wiarygodności jej zeznań, lecz przemawia za ich krytyczną analizą z uwagi na możliwość przedstawiania przez świadka określonych faktów w korzystnym dla wnioskodawczyni świetle.

Jeśli chodzi o zeznania J. G. (k. 161 – 162, 210 - 210v.), należy podkreślić, że nie można przypisać im pełnej mocy dowodowej na okoliczność ustalenia, kto władał południową częścią działki nr (...), ponieważ świadek ten zeznał, że w K. mieszkał do 1982 roku, a w latach 1973 – 1977 uczęszczał do szkoły średniej, wyjeżdżał do szkoły rano i często wracał do domu w godzinach późniejszych. W ocenie Sądu drugiej instancji nie bez znaczenia jest fakt, że J. G. określiła I. L. jako swoją koleżankę, a więc świadek, nawet nieświadomie, mógł zeznawać w sposób korzystny dla wnioskodawczyni, pomijając określone fakty lub eksponując pozostałe.

W rezultacie Sąd drugiej instancji uznał, że pozbawione są wiarygodności w omawianym zakresie zeznania I. L. (k. 120v. – 121 w zw. z k. 262v.), K. S. (k. 207v. – 208), S. S. (1) (k. 263 - 263v.) oraz A. M. (k. 263). Zdaniem Sądu odwoławczego wymienieni uczestnicy mieli interes w korzystnym przedstawieniu stanu faktycznego i nie można było poczynić stanowczych ustaleń faktycznych wyłącznie w oparciu o ich zeznania, a jednocześnie nie korespondowały one z wiarygodnym materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Należy podkreślić, że niezależnie od omówionych wyżej mankamentów, wiarygodność i moc dowodową powyższych środków dowodowych podważają także zeznania świadków: 90 - letniego P. R. (k. 211 – 211v.) oraz 79 -letniego J. O.

(k. 160, 210). Przekazane przez tych świadków informacje zasługują na wiarę, zważywszy na wiek wymienionych oraz brak relacji natury rodzinnej lub koleżeńskiej z uczestnikami postępowania.

Wypada zaznaczyć, że P. R. jako prezes Kółka Rolniczego znał M. S. - ojca A. S., któremu pomagał w pracy. Świadek zeznał, że na jego polecenie przez przedmiot zasiedzenia dojeżdżały na działkę rodziny S. traktory z kółka rolniczego. Wypada zauważyć, że okoliczność przejeżdżania przez sporny pas gruntu ciągnika, który mógł należeć do kółka rolniczego potwierdził uczestnik S. S. (1). Uczestnik ten zeznał także, że widział przejeżdżającego tamtędy bryczką ojca A. S..

Okoliczność korzystania z drogi przebiegającej pomiędzy działkami nr (...) przez pracowników zatrudnianych przez M. S. potwierdził także w swoich zeznaniach J. O.. Świadek ten nadmienił, że przez sporny areal przejeżdżali także W. O. oraz ojciec A. S.. Nadto J. O. podał, że na zlecenie J. S. (2) wycinał chwasty na południowej części działki nr (...). Zeznania świadka nie były kwestionowane przez wnioskodawczynię, a także skarżąca powoływała się na nie w apelacji.

Z przytoczonych względów należało uznać, że Sąd Rejonowy trafnie ustalił, iż z przedmiotu wniosku korzystali zarówno uczestnik A. S., jak i jego rodzice oraz osoby wykonujące na ich zlecenie prace na działce numer (...).

Odnosząc się do zarzutu, zgodnie z którym rodzice uczestników postępowania nie zawarli żadnej umowy dzierżawy, użyczenia albo najmu z rodzicami uczestnika A. S., ani też, że nigdy nie doszło między nimi do użyczenia przedmiotowej nieruchomości na zasadzie grzeczności przez rodziców uczestnika A. S., należy wskazać, iż wymienione okoliczności w zasadzie są bezsporne. Sam A. S. stwierdził, że jego ojciec nigdy nie zawierał z właścicielami działek numer 239 i 240 umów użyczenia, najmu czy dzierżawy, natomiast uznał, że państwo L. i S. korzystali z drogi na zasadzie użyczenia grzecznościowego. W ocenie Sądu kwalifikacja prawna sposobu korzystania przez wnioskodawczynię i jej najbliższych sąsiadów ze spornego fragmentu nieruchomości stanowi domenę prawa materialnego i dlatego zostanie omówiona w dalszej części uzasadnienia. Fakt, że uczestnik S. S. (1) dowiedział się o tym, że sporna nieruchomość jest własnością rodziny S. dopiero podczas oględzin dokonywanych przez Sąd w niniejszej sprawie nie ma znaczenia z punktu widzenia zastosowania właściwych norm prawa materialnego. Istotną rolę odgrywają konkretne zachowania uczestników względem nieruchomości, a nie ich nieświadomość co do jej rzeczywistego stanu prawnego.

Nawiązując do zarzutów dotyczących odgródzenia spornego gruntu od dalszej części nieruchomości uczestnika A. S., należy podnieść, że okoliczność ta jest bezsporna pomiędzy uczestnikami, w związku z czym będzie ona poddana analizie w ramach omówienia zarzutu uchybienia prawa materialnego.

Podobnie należało zakwalifikować zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego odnośnie ogrodzenia działek nr (...). Fakt wzniesienia ogrodzeń przez rodziny S. i L. nie budził sporu między zainteresowanymi, toteż okoliczność tę należało uznać za ustaloną, a więc należało omówić ów zarzut na płaszczyźnie prawa materialnego.

W zakresie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie faktu, że nieruchomość będąca własnością wnioskodawczyni nie ma od strony południowej dostępu do drogi publicznej, należy podnieść, że czynienie ustaleń w tym kierunku jest bezprzedmiotowe w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Omawiana okoliczność miałaby znaczenie w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej, w którym jedną z przesłanek ustanowienia wspomnianego ograniczonego prawa rzeczowego jest brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy podzielił prawidłowe ustalenia Sądu Rejonowego, uznając je za własne.

Przechodząc do zarzutów uchybienia przepisom prawa materialnego, Sąd Okręgowy postanowił omówić łącznie zarzuty naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. XLI przepisów wprowadzających k.c., art. 336 w zw. z art. 339 k.c., art. 338 k.c., ponieważ wszystkie dotyczą wadliwego przyjęcia przez Sąd braku samoistności posiadania po stronie rodzin L. i S. spornego fragmentu gruntu.

Mając na uwadze treść zgromadzonego materiału dowodowego należało przyznać rację Sądowi Rejonowemu, że władztwo sprawowane nad częścią działki nr (...) przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni oraz J. S. (1), S. S. (1) i A. M. nie miało charakteru samoistnego posiadania, natomiast nie można zgodzić się z Sądem, że było to dzierżenie w rozumieniu art. 338 k.c.

Należy wskazać, że istotą samoistności posiadania jest zgodnie z art. 336 k.c. faktyczne władanie rzeczą jak właściciel. Tymczasem dotychczasowi właściciele działki nr (...), tj. S. i M. L. (2), Z. i M. L. (1), a następnie M. L. (2), jak również niegdysiejsi właściciele działki nr (...) – S. i S. K. (2) oraz K. S., zaś obecnie J. S. (1), S. S. (1) i A. M. bez wątpienia **traktowali przedmiot zasiedzenia przede wszystkim jako drogę dojazdową** do swoich nieruchomości. Wymienieni utwardzali również południową część działki nr (...), gdyż było to niezbędne do utrzymania drogi w odpowiednim stanie. Podnoszony przez apelującą fakt braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nie może przesądzać o samoistności posiadania spornej części nieruchomości, ponieważ nie zmienia to okoliczności korzystania z tegoż gruntu jedynie w celach dojazdowych.

Podobnie trzymanie przez rodzinę S. kur na części przedmiotowego gruntu i odgródzenie północnego fragmentu przedmiotu zasiedzenia od pozostałej części działki nr (...) nie stanowi o posiadaniu jak właściciel spornego areału przez wymienionych uczestników. Ze zgromadzonego materiału procesowego wynika, że postawienie ogrodzenia było podyktowane zabezpieczeniem pozostałego fragmentu działki nr (...) przed zanieczyszczeniem go przez kury. Poza tym, jak zeznała J. B. (1) (k. 161), ogrodzenie było zbudowane z siatki, a więc należało uznać, że miało charakter prowizoryczny.

Za wykluczeniem samoistności posiadania przemawia także okoliczność korzystania z południowej części działki nr (...) w okresie wskazywanym we wniosku, jako czas biegu terminu zasiedzenia, przez W. O., a następnie przez M. S. oraz zatrudnionych przez niego pracowników.

Zdaniem Sądu odwoławczego o braku właścicielskiego stosunku do przedmiotu zasiedzenia po stronie rodziny L. oraz S. świadczy także bezkonfliktowe usunięcie ogrodzenia ze spornej działki na żądanie A. S. w 2011 roku. Okoliczność, że takie ogrodzenie istniało i nie zostały podejmowane żadne inicjatywy ze strony A. S. i jego poprzedników prawnych ku temu, żeby to ogrodzenie usunąć, nie znajduje oparcia w materiale dowodowym, z którego logicznie wynika, że ogrodzenie miało zabezpieczać resztę działki nr (...) przed kurami, a więc nie było potrzeb jego usuwania, a ponadto rodzina S. mogła korzystać również z innej drogi dojazdowej do swojej nieruchomości.

Przeciwko powyższym rozważaniom nie przemawia fakt, że J. B. (2) uważała, iż właścicielami południowej części działki nr (...) są rodziny L. i S.. Do przyjęcia samoistności posiadania nie wystarczą spostrzeżenia jednego lub nawet kilku świadków, jeśli przeciwko stawianym przez nich tezom przemawia pozostały zgromadzony w sprawie materiał procesowy.

Trzeba także stwierdzić, że postawienie przez rodziny L. i S. ogrodzeń okalających działki nr (...) samo w sobie nie może przesądzić o samoistności posiadania przedmiotu zasiedzenia. W ocenie Sądu Okręgowego świadczy to o chęci odgródzenia się od drogi dojazdowej, natomiast nie odnosi się zupełnie do wykonywania uprawnień właścicielskich względem części działki nr (...).

Z przedstawionych względów należało stwierdzić, że zebrany materiał procesowy obalił wynikające z art. 339 k.c. domniemanie samoistności posiadania omawianego gruntu przez rodziny L. i S..

W konsekwencji należało ustosunkować się do przyjętej przez Sąd Rejonowy kwalifikacji władztwa dotychczasowych właścicieli działek nr (...) nad spornym fragmentem gruntu.

Należy podkreślić, że dzierżycielem jest osoba, która „faktycznie włada” rzeczą „za kogo innego”, w przeciwieństwie od posiadacza, który włada rzeczą „dla siebie”. Dzierżenie jest najczęściej następstwem określonego stosunku prawnego łączącego posiadacza i dzierżyciela rzeczy. Sięgając do szerokiego kręgu potencjalnych stosunków prawnych można tu wskazać przykłady dzierżenia rzeczy przez przedstawiciela (ustawowego lub pełnomocnika), przez ustanowionego

zarządcę, przez pracownika, zleceniobiorcę, przechowawcę, przewoźnika, spedytora itp. (zob. E. Gniewek, Komentarz do art. 338 k.c., Lex/el.).

W niniejszej sprawie rodziny S. oraz L. wykonywali swe władztwo nad spornym przejazdem we własnym interesie, nie korzystali z przedmiotowych gruntów za kogoś innego. Dlatego też nie można było uznać, że wymienieni byli dzierżycielami, co świadczy o naruszeniu przez Sąd Rejonowy art. 338 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego właściciele działek nr (...) posiadali natomiast przedmiot niniejszego postępowania w zakresie odpowiadającym wyłącznie treści służebności drogowej.

Jak zostało to powyżej omówione, rodziny L. i S. wykorzystywały południową część działki nr (...) jako dojazd do własnych nieruchomości, uzasadniając to brakiem odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Bez wątpienia tego rodzaju czynności faktyczne odpowiadają treści służebności, o której mowa w art. 285 § 1 k.c., ponieważ poprzednicy prawni wnioskodawczyni i jej sąsiadów korzystała w oznaczonym zakresie z cudzej nieruchomości, do czego nie mieli tytułu prawnego.

Zgodnie z art. 352 k.c., kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, a do posiadania służebności przepisy o posiadaniu rzeczy stosuje się tylko odpowiednio. Przy ocenie posiadania prowadzącego do zasiedzenia służebności gruntowej chodzi o faktyczne korzystanie z gruntu w takim zakresie i w taki sposób, w jaki czyniłaby to osoba, której przysługuje służebność, natomiast władanie w zakresie służebności gruntowej kwalifikuje się, zgodnie z art. 336 k.c., jako posiadanie zależne. W myśl bowiem art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca **lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).**

Należy zatem podkreślić, że zarówno rodziny L. jak i S. począwszy od 1955 roku aż do dnia dzisiejszego korzystając z przedmiotowego gruntu wyłącznie w celach dojazdu korzystali z tego gruntu jako posiadacze zależni, co wyklucza po ich stronie przyjęcie samoistności posiadania. Tak więc nie było podstaw do zastosowania art. 172 k.c. w zw. z art. XLI przepisów wprowadzających k.c. i stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości opisanej we wniosku. Nie było więc potrzeby rozważania kwestii wpływu wystarczającej ilości czasu jako kolejnej przesłanki stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie.

Na marginesie trzeba zaakcentować, że z przepisów k.c. nie wynika, ażeby warunkiem koniecznym w przypadku uwzględnienia wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie było geodezyjne wydzielenie jako odrębnej działki zasiadywanej nieruchomości. Wypada jednak zauważyć, że z samej istoty postępowania wynika konieczność sprecyzowania granic przedmiotowej nieruchomości, tak, ażeby móc ją w przyszłości ujawnić w księdze wieczystej. Odnosząc się do podniesionego w apelacji zarzutu, trzeba przyznać rację skarżącej, że przedstawiony przez nią projekt podziału geodezyjnego stanowił konkretyzację spornego gruntu. W razie wątpliwości co do jego zgodności z prawem, Sąd Rejonowy mógł przeprowadzić dowód z opinii biegłego geodety, choć zważywszy na brak spełnienia przesłanek z art. 172 k.c., byłoby to niecelowe w niniejszym postępowaniu.

Należy dodać, że Sąd drugiej instancji nie mógł z urzędu badać istnienia podstaw do stwierdzenia nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie, gdyż nie pozwalało na to stanowisko procesowe wnioskodawczyni, która domagała się stwierdzenia nabycia własności spornego gruntu przez zasiedzenie. Sąd był związany granicami przedmiotowego wniosku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.