

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 maja 2018 r. Sąd Rejonowy w S. po rozpoznaniu sprawy z wniosku J. I. i M. I. z udziałem E. P. (1) i M. S. o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości (sygn. akt I Ns 2094/14):

I. oddalił wniosek,

II. zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika E. P. (1) kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

III. nakazał pobrać solidarnie od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w S. kwotę 504,05 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach;

W drugiej połowie lat 40. XX wieku członkowie rodziny J. I. zamieszkali w K., Gmina M., gdzie zajęli m.in. działkę nr (...), graniczącą z działką nr (...) o pow. 0,36 ha (Kw nr (...)). Działka nr (...) była zabudowana domem mieszkalnym, oborą i stodołą. Stodoła znajdowała się w odległości od granicy z działką nr (...). Właścicielami działki nr (...) byli G. H. w udziale 4/5 i A. M. w udziale 1/5. G. H. pozostawał w związku małżeńskim z F. H.. Pomiędzy nieruchomościami nie było trwałego ogrodzenia. W kolejnych latach każdy z właścicieli korzystał z posiadanych nieruchomości.

Spadek po zmarłym dnia 26 września 1960 r. G. H. nabyli W. H. (1) w udziale 1/3 części, K. H. (następnie P.) w udziale 1/3 części i A. M. w udziale 1/3 części, a spadek po zmarłej dnia 24 stycznia 1974 r. F. H. nabyli W. H. (1) w udziale 1/2 części i K. P. w udziale 1/2 części. W wyniku dziedziczenia po rodzicach prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uzyskali K. P. w udziale 20/60 i W. H. (1) w udziale 20/60. W wyniku dziedziczenia po ojcu A. M. uzyskała udział w wysokości 20/60.

Postanowieniem z dnia 11 marca 1991 r., sygn. akt III Ns 2085/90, Sąd Rejonowy w Szczecinie stwierdził, że spadek po W. H. (1) zmarłym w dniu 3 lipca 1990 r. na podstawie ustawy nabyli siostra K. P. i siostrzeniec Z. M..

W dniu 5 grudnia 1996 r. K. P. darowała synowi E. P. (1) udział w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). W umowie udział w nieruchomości oznaczono na 30/60, lecz w akcie notarialnym z dnia 30 października 2001 r. sprostowano oznaczenie udziału w nieruchomości, stanowiącego przedmiot darowizny z 5 grudnia 1996 r. na 20/60.

Postanowieniem z dnia 24 czerwca 1997 r., sygn. akt I Ns 20/97, uzupełnionym postanowieniem z 29 stycznia 2002 r., sygn. akt I Ns 928/01, Sąd Rejonowy w S. stwierdził, że spadek po Z. M., zmarłym w dniu 20 marca 1994 r. w części dotyczącej udziału w nieruchomości rolnej, nabyli: żona M. M. (1), córka B. K., syn J. M. i syn M. M. (2) - każdy w udziale 1/4 części.

Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2009 r., sygn. akt I Ns 453/03, Sąd Rejonowy w S. dokonał działu spadku po Z. M. i udział w nieruchomości rolnej stanowiącej działkę nr (...), (aktualnie (...)) przyznał M. S..

Postanowieniem z dnia 4 września 2015 r., sygn. akt I Ns 969/15, Sąd Rejonowy w S. stwierdził, że spadek po A. M., zmarłej w dniu 14 października 1983 r. na podstawie ustawy nabył syn Z. M., ówczesznie nieżyjący.

W latach 60. XX wieku między właścicielami sąsiednich nieruchomości, stanowiących działki nr (...) dochodziło do konfliktów na tle przebiegu granicy między nieruchomościami. Na początku lat 60. geodeta ustalił, że granica pomiędzy nieruchomościami przebiega wzdłuż muru stodoły na działce nr (...). Na skutek interwencji F. H., która wystosowała w dniu 3 stycznia 1963 r. pismo do Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Wydziału (...) i Leśnictwa w P., geodeta skorygował przebieg granicy między nieruchomościami.

Stodoła ulokowana na działce nr (...) zaważyła się w 1968 r. Mury stodoły rozebrano.

W 1972 r. J. I. zawarł związek małżeński z M. I.. Małżonkowie zamieszkali na nieruchomości rodziców wnioskodawcy stanowiącej działkę nr (...). Do 1989 r. małżonkowie pracowali w P.. W tym czasie właścicielami gospodarstwa byli rodzice J. I.. W latach 70. i 80. XX wieku rodzice J. I. pozostawiali na części działki nr (...), za ruinami starej stodoły, sprzęt rolniczy. Na tej części działki lokowali również kopce oraz silos na kiszonkę. Silos na kiszonkę usunięto z tej części działki w roku 1985, gdy zaniechano hodowli krów. Na tej części działki składowali również słomę. W tym czasie żaden z współwłaścicieli działki nr (...) nie zgłaszał zastrzeżeń do korzystania z tej części działki przez rodziców J. I.. W. H. (1) nie korzystał w tym czasie z części działki nr (...) za ruinami stodoły. Z uwagi na brak ogrodzenia pomiędzy działkami członkowie rodzin ówczesnych współwłaścicieli wchodzili swobodnie na część działki nr (...) za ruinami starej stodoły. W 1989 r. J. I. przejął od rodziców prowadzenie gospodarstwa rolnego. Na początku lat. 90. na części działki nr (...), za ruinami stodoły, ulokował zadaszoną wiatę, która w kolejnych latach służyła mu do przechowania sprzętu rolniczego. W 1995 r. postanowił o postawieniu płotu odgradzającego użytkowaną przez siebie nieruchomość od działki nr (...). Przed podjęciem tej inwestycji nie podjął starań zmierzających do ustalenia przebiegu granicy między działkami. Nie zapoznał się z mapami sąsiadujących nieruchomości, przechowywanymi w powiatowym zasobie geodezyjnym, czy z treścią dokumentów w aktach ksiąg wieczystych. Nie uzyskał zgody na jego wzniesienie od współwłaścicieli działki nr (...). Ostatecznie płot został wzniesiony w 1995 r. Płot postawiono w granicach działki nr (...). Jego postawienie skutkowało zajęciem przez wnioskodawców części działki nr (...) o pow. 0,0563 ha. W kolejnych latach wnioskodawcy korzystali z wyłączeniem innych osób z zajętej części działki nr (...).

Pod koniec lat 90. E. P. (1) doprowadził do rozbiórki istniejącego na działce nr (...) domu mieszkalnego i ulokował na niej nowy dom, w którym zamieszkał z żoną i dziećmi. W tym czasie miał wątpliwości co do faktycznego przebiegu granicy między działkami nr (...), ale nie wystąpił do geodety o dokonanie ustaleń w tym zakresie.

W roku 2008 J. I. zamierzał uzyskać decyzję o warunkach zabudowy dla części zajętej działki nr (...), na której ulokowano wiatę. Wówczas zapoznał się z dokumentacją geodezyjną dotyczącą działki nr (...) i pozyskał wiedzę, że granica pomiędzy działkami nr (...) nie przebiega w miejscu, w którym uprzednio wznosił płot. J. I. zaproponował E. P. (1) i M. S., że kupi od nich zajętą część działki nr (...), jednakże strony nie doszły w tym względzie do porozumienia.

Od lat podatek rolny od nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uiszczali uczestnicy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek oparty na art. 172 § 1 i 2 k.c. za niezasadny.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, które nie były kwestionowane. Ustalenia kto i w jakim okresie posiadał sporną część nieruchomości, zakres i sposób posiadania poczynił zaś w oparciu o zeznania świadków J. M., B. K., M. K., M. R., I. T., M. P., A. P., A. B. (1) i A. B. (2), przesłuchanie wnioskodawców i uczestników. Ustaleń co do lokalizacji ogrodzenia i powierzchni zajętej działki nr (...) poczynił w oparciu o dowód z oględzin nieruchomości oraz opinii biegłego geodety J. K..

Sąd I instancji w oparciu o całokształt ujawnionego materiału dowodowego uznał, że rodzice wnioskodawcy korzystali z części działki nr (...) (trzymali tam sprzęt rolniczy, kopce, przechowywali słomę), lecz nie sposób uznać, że korzystali z niej z zamiarem władania nią jak właściciele z wyłączeniem innych osób, w tym by wolę takiego władania zmanifestowali na zewnątrz. Sąd zaznaczył, że w czasie kiedy prowadzili gospodarstwo rolne pomiędzy działkami nr (...) brak było ogrodzenia, stąd rodzina współwłaścicieli działki nr (...) swobodnie mogła wchodzić na sporną część działki nr (...). Z pewnością rodzice wnioskodawcy mieli świadomość, że granica między działkami nie przebiega wzdłuż murów stodoły, co wątpliwym czyni, aby korzystając z części działki nr (...) czynili to jak właściciele. Wszak okoliczność ta pozostawała przedmiotem sporów sąsiedzkich, które skutkowały okazaniem im w latach 60. przez geodetę przebiegu granicy, na co wskazuje dowód z pisma F. H. z 3 stycznia 1963 r., jak i relacja wnioskodawcy. Sąd Rejonowy uznał, że dopiero po wybudowaniu ogrodzenia w 1995 r., wnioskodawcy zaczęli korzystać z zajętej części działki nr (...) z wyłączeniem innych osób, tak jak właściciele, co wyraźnie zmanifestowali na zewnątrz.

Badając, czy posiadanie samoistne w odniesieniu do części działki nr (...) było w dobrej czy złej wierze Sąd uznał, iż zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, by wnioskodawcy wnosząc ogrodzenie byli w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje im prawo do władania sporną częścią nieruchomości. Kwestia faktycznego przebiegu granicy między nieruchomościami pozostawała w przeszłości przedmiotem sporu członków rodziny wnioskodawcy. Nadto Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że decydując się na wzniesienie ogrodzenia J. I. obowiązany był, w ramach zwykłej staranności w prowadzeniu swoich spraw, do ustalenia w oparciu o istniejące mapy geodezyjne przebiegu granicy pomiędzy działkami, aby uniknąć niebezpieczeństwa wkroczenia w cudzy grunt. J. I. wyraźnie przyznał, że nie podjął tego rodzaju działania, stąd nie sposób było uznać, aby wnosząc ogrodzenie mógł pozostawać w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje mu prawo do władania zajęta pod ogrodzenie nieruchomością.

W konsekwencji Sąd uznał, że nabywając posiadanie objętej wnioskiem nieruchomości, wnioskodawcy pozostawali w złej wierze, a tym samym do chwili obecnej nie upłynął jeszcze wymagany 30 letni okres posiadania (art. 172 § 2 k.c.), wobec czego wniosek oddalono.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. i wobec oddalenia wniosku obciążył wnioskodawców nieuiszczonymi kosztami sądowymi zgodnie z art. 2 ust. 2 i 83 ust. 1 w zw. z art. 113 u.k.s.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli wnioskodawcy domagając się jego zmiany poprzez ustalenie, z dniem 8 stycznia 2002 r. nabyli przez zasiedzenie własność części nieruchomości, powstałej wskutek wydzielenia z działki nr (...), obręb M., gmina K., Kw nr (...), oznaczonej w opinii biegłego J. K. z dnia 27 czerwca 2017 r. jako wariant 2, na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu apelujący zarzucili naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z nich niewynikających, sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym polegające na przyjęciu, że nie doszło do zasiedzenia z dniem 8 stycznia 2002 r. własności nieruchomości stanowiącej wydzieloną część działki nr (...), gdy tymczasem do zasiedzenia doszło.

W uzasadnieniu apelacji skarżący nie zgodzili się ze stanowiskiem, że nie wykazali w sprawie, aby rodzice wnioskodawcy korzystając z spornej części działki mieli wolę władania nią wyłącznie dla siebie oraz aby wolę takiego władania zmanifestowali na zewnątrz. Takim wnioskom przeczy to, iż płot wzniesiono przy pomocy uczestnika M. S., który nie podnosił, że płot przebiega niezgodnie z granicami działek sąsiednich, co potwierdza, że miał przekonanie, iż stawia płot na granicy działek. Zdaniem apelujących fakt uzewnętrznienia woli posiadania jak właściciele spornej nieruchomości przez rodziców wnioskodawców oraz ich samych potwierdzają zeznania M. K. który zeznał, że „Ta budowa była w 1969 r. Tak jak ja zastałem, to całe to podwórko, które w tej chwili użytkują państwo I., to od początku użytkowali. Innych osób tam nie widziałem”. Powyższe potwierdzają też zeznania świadka M. R. oraz wnioskodawców, z których wynika, że od lat 60. XX wieku rodzice wnioskodawcy i oni sami byli jedynymi posiadaczami spornej części działki oraz byli przekonani, że są jej właścicielami, nadto powszechnie widome było w środowisku lokalnym, że właścicielami spornej nieruchomości są I.. Apelujący podkreślili, że uczestnicy i ich poprzednicy prawni nie kwestionowali posiadania nieruchomości przez wnioskodawców, przebiegu granic i domniemania własności posiadanych nieruchomości. Podjęli działania dopiero po ustaleniu przez wnioskodawcę faktu, że wybudował on wiatę na nie swojej działce i woli legalizacji tej budowli w 2014 r. Takie zaniechanie uczestników musi prowadzić do wniosku, że byli przekonani, iż stan posiadania odpowiada prawom własności nieruchomości oraz przebiega zgodnie z granicami działek.

Niezależnie od powyższego skarżący stanęli na stanowisku, że zgromadzony materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że wnosząc ogrodzenie pozostawali w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje im prawo do władania sporną częścią działki. Niezrozumiałe jest stanowisko, że wnioskodawca decydując się na wzniesienie ogrodzenia obowiązany był, w ramach zwykłej staranności w prowadzeniu swoich spraw, do ustalenia w oparciu o istniejące mapy geodezyjne przebiegu granicy, aby uniknąć niebezpieczeństwa wkroczenia w cudzy grunt z

projektowanym ogrodzeniem. J. I. przyznał, że nie podjął tego rodzaju działania, gdyż był przekonany, że stawia ogrodzenia zgodnie z granicami geodezyjnymi, tym bardziej, że w budowie ogrodzenia pomagał mu M. S..

W odpowiedzi uczestnik E. P. (1) wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego wedle norm przepisanych., w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Wstępnie zauważenia wymaga, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zgromadził w niniejszej sprawie materiał dowodowy, a następnie w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Okręgowy przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. wyrok SN z dnia 19 października 2017 r., II PK 292/16, LEX nr 2426549; wyrok SN z dnia 16 lutego 2017 r., I CSK 212/16, LEX nr 2294410; postanowienie SN z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14, LEX nr 1781773; postanowienie SN z dnia 26 kwietnia 2007 r., II CSK 18/07, LEX nr 966804; postanowienie SN z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83).

Jednocześnie ocenić należało, że Sąd I instancji na podstawie tak poczynionych ustaleń faktycznych dokonał trafnej oceny zasadności żądania wniosku przez pryzmat art. 172 k.c., zgodnie z którym, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie) (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. (§ 2). Przy tym w myśl art. 176 § 1 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Zasiedzieć nieruchomość może tylko jej posiadacz samoistny, a za takowego uznaje się tego, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Ten, kto włada faktycznie rzeczą jako np. użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca, jest posiadaczem zależnym, którego posiadanie nie prowadzi do zasiedzenia (art. 336 k.c.). Stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) i intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus). Samo faktyczne władanie, pozbawione woli nakierowanej na treść i zakres prawa własności jest faktycznym władaniem nie prowadzącym do zasiedzenia. Przez element „władania rzeczą” należy rozumieć dostrzegalny fakt fizycznego władztwa na rzeczą, zatrzymania rzeczy, jej używania czy korzystania. Elementem posiadania jest psychiczny czynnik zamiaru władania rzeczą dla siebie. Czynnik woli stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od zależnego, przy czym rzeczywistą wolę posiadacza decydującą o charakterze posiadania, ustala się na podstawie manifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (por. postanowienia SN : z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13, LEX nr 1413547; z dnia 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14, LEX nr 1678081; z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, OSNC-ZD 2012, nr B, poz. 24, i z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, nie publ.; uchwała SN z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, OSNC 2015, Nr 1, poz. 6). Innymi słowy, objęcie rzeczy w posiadanie samoistne oznacza uznanie się z przyczyn usprawiedliwionych za właściciela, albo choćby chęć władania rzeczą dla siebie jak właściciel, nawet wiedząc, że nie jest się właścicielem (por. postanowienia SN: z dnia 5 grudnia 2007 r., I CSK 300/07, OSNC-ZD 2008/3/91; z dnia 05 listopada 2009 r., I CSK 82/09, LEX nr 578034 oraz z dnia 9 kwietnia 2015 r., V CSK 410/14, LEX nr 1751290).

Co ważne, ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje swą treścią odpowiadały dyspozycjom właściciela (uchwała składu 7 sędziów SN z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48; uchwała SN z 26 października 2007 r., III CZP 30/07,

OSNC 2008, nr 5, poz. 43). Przy tej ocenie należy badać zmanifestowane na zewnątrz wobec otoczenia przejawy władania rzeczą, w tym, by posiadacz był przez otoczenie postrzegany jako właściciel. Jednocześnie trzeba pamiętać, że choć samo istnienie posiadania samoistnego powinno być wykazane przez wnioskodawcę (art. 6 k.c.), to jednak korzysta on w tym zakresie z domniemania przewidzianego w przepisie art. 339 k.c. stanowiącego, że domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Powyższe domniemanie nie jest bezwzględnie wiążące i może zostać obalone, przy czym dochodzi tutaj niejako do odwrócenia ciężaru dowodu w ten sposób, że to osoba kwestionująca samoistny charakter posiadania rzeczy przez osobę, która nią faktycznie włada, musi wykazać okoliczności podważające taki charakter posiadania (por. postanowienia SN: z dnia 29 maja 2014 r., V CSK 386/13, LEX nr 1491140; z dnia 15 maja 2014 r., IC CSK 487/13, LEX nr 1488768; z dnia 06 grudnia 2013 r., I CSK 137/13, LEX nr 1444326 oraz z dnia 6 lutego 1998 r., I CKN 484/07, LEX nr 50540). Należy mieć na uwadze, że wola władania dla siebie przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji. Ocena zatem, czy doszło do obalenia domniemania wynikającego z art. 339 k.c. musi być dokonywana na podstawie kompleksowo rozważonego materiału dowodowego uwzględniającą rzeczywistą wolę władającego (por. postanowienia SN: z dnia 13 października 2010 r., I CSK 582/09, Lex nr 661498 oraz z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09, LEX nr 630169).

Oceny tej sąd dokonuje zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. stanowiącą, iż sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, z uwzględnieniem wszystkich przeprowadzonych dowodów, nadto okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów oraz mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (wyroki SN z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21 oraz z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, Nr 10, poz. 382; nadto postanowienia SN z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, Lex nr 80266 i dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Bacząc zaś na powyższe rozważania oraz odnosząc ich istotę do realiów rozpatrywanej sprawy Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, iż nie sposób zarzucać Sądowi I instancji naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przy ustalaniu, że wnioskodawcy dopiero od 1995 roku mogli być uważani za samoistnych posiadaczy gruntu stanowiącego część działki nr (...) położonej w K., Gmina M. (Kw nr (...)). Dokonana w tym przedmiocie ocena zgromadzonego materiału dowodowego nie nosi znamion dowolności, bowiem Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, w tym uwzględnił obraz stosunków sąsiedzkich wynikający z zeznań wszystkich przesłuchanych świadków, a nie tylko wskazanych w apelacji przez skarżących. Następnie poddał je bardzo wnikliwej analizie a przyjęte stanowisko szeroko i wyczerpująco uzasadnił. Brak jest podstaw do formułowania twierdzeń, iż wnioski przezeń zawarte w uzasadnieniu wyroku były nielogiczne czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Odmienne ocena strony apelującej przeprowadzonych w sprawie dowodów nie może podważyć uprawnienia sądu do dokonania oceny tego materiału według swego przekonania, przy zachowaniu reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., co miało miejsce w realiach sprawy. Wnioskodawcy w istocie poprzestali na przedstawieniu własnej korzystnej dlań oceny przeprowadzonych dowodów i głośnym zaprzeczeniu wersji oceny materiału procesowego przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Nie poddali krytycznej analizie stanowiska Sądu I instancji z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego, a wręcz pominięli zaprezentowaną przezeń obszerną i wyczerpującą argumentację wyjaśniającą zajęte przez sąd stanowisko. Apelujący poprzestali na wskazaniu tylko niektórych okoliczności wynikających z zeznań wnioskodawcy i dwóch przesłuchanych świadków, nie uwzględniając całokształtu okoliczności sprawy jakie jawił się z analizy innych przesłuchanych świadków, a nawet z zeznań samego wnioskodawcy i uczestnika. Ocenic zatem należało, że wywiedziona apelacja ma w tym zakresie charakter polemiczny z prawidłowym stanowiskiem sądu pierwszej instancji.

Zauważyć trzeba, iż wnioskodawcy w toku postępowania niewątpliwie wykazali, że byli i nadal są w posiadaniu części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położonej w K., Gmina M., a będącej – co wynika z księgi

wieczyste] nr (...) – własnością uczestników E. P. (1) i M. S.. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego potwierdza, że od wielu lat wnioskodawcy, a wcześniej ich poprzednicy prawni (rodzice J. I., korzystali z tego gruntu, przy czym nie można uznać, aby już od lat 60 ubiegłego wieku mogliby oni być uznani za posiadaczy samoistnych. Ponownie podkreślić trzeba, że stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) i intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus). Samo faktyczne władanie, pozbawione woli ukierunkowanej na treść i zakres prawa własności jest i zostaje tylko faktycznym władaniem nie prowadzącym do zasiedzenia. Zmiana tytułu posiadania nie może ograniczać się tylko do sfery wewnętrznych przeżyć posiadacza, lecz musi być w sposób niedwuznaczny zmanifestowana na zewnątrz (m.in. orzeczenie SN z dnia 12 maja 1959 r. 1 CR 167/59, OSNCP 1961/1/8 oraz postanowienie SN z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 561/11, Legalis nr 526798). Innymi słowy, musi być ona widoczna dla osób trzecich, w tym także dla właściciela nieruchomości.

Z zeznań samego wnioskodawcy wynikało, że niegdyś na spornym fragmencie gruntu stała stodoła z której korzystali zarówno właściciele działki nr (...), jak też nr 67, a do stodoły był dwie bramy wjazdowe. Stodoła zawałiła się w roku 1968 i przez następnych kilka lat była rozbierana (k. 91v.). Uczestnik E. P. (1) potwierdził, że rodziny wspólnie korzystały ze stodoły i wjazd odbywał się jedną bramą, a wyjazd drugą bramą (k. 104), co jawi się jako logiczne bacząc, iż nie byłoby możliwości dokonywania manewru zawracania dużym sprzętem rolniczym w środku stodoły i wygodnym było dla obu rodzin wjeżdżać jedną stroną, a wyjeżdżać drugą. Na taki sposób korzystania ze stodoły i dojazdu do niej wskazywał również świadek M. R., który zeznał, że „gdzieś po roku, jak ja się ożeniłem, to H. dogadał się z moją teściową i W. I. odnośnie tego, żeby się zgodzić, że jak wjeżdżało się od strony (...) i I. do stodoły, to żeby można było wyjechać wozem na drogę przez podwórze H., a H. z kolei żeby mógł wyjechać ze stodoły przez podwórze, z którego korzystali (...) i I. i dalej przez otwór w ogrodzeniu na drogę. W taki sposób korzystali ze stodoły przez parę lat” (k. 245).

Na podstawie powyższych zeznań świadka, a także wnioskodawcy i uczestnika można było zatem ustalić, że w ramach stosunków dobrosąsiedzkich wspólnie korzystali oni ze stodoły i terenu przylegającego do niej, skoro istniało pomiędzy nimi porozumienie co do możliwości przejeżdżania po terenie sąsiednich działek w celu wjazdu i wyjazdu ze stodoły. Znamienne są w tym kontekście również zeznania świadka I. T., która wskazywała, że „na wsi nikt tak nie uzgadnia jak sąsiad zajmuje cudzą nieruchomość, żeby coś na niej postawić” (k. 314). Zważywszy na powyższe, w kontekście również tego, iż pomiędzy działkami nie było do roku 1995 ogrodzenia, nie może dziwić, że właściciele działki nr (...) godzili się na korzystanie z ich działki przez sąsiadów, skoro jednocześnie właściciele działki nr (...) nie czynili przeszkód, aby sąsiedzi z kolei przejeżdżali czy w jakimś zakresie korzystali z ich działki. Nic nie świadczy jednak o tym, by faktycznie rodzice wnioskodawcy po tym jak weszli w posiadanie spornego gruntu na podstawie porozumienia zawartego z sąsiadem, mieli następnie w jakikolwiek sposób dać do zrozumienia właścicielom działki nr (...), że oto od tego momentu czują się właścicielami tego terenu. W szczególności, aby zmanifestowali wobec rodziny uczestników, że w sposób wyłączny chcą oni władać spornym terenem i traktują go jak swoją własność, nie godząc się na to, aby rodzina W. H. (2) korzystała z tego gruntu. Przeczą temu zeznania A. P., która oświadczyła, że wchodziła na ten teren zbierać bez i mąż regularnie obrywał wiśnie które tam rosły (k. 316v.). Także M. P. i A. B. (2) zgodnie wskazywały, że na terenie, gdzie obecnie stoi posadowiona przez wnioskodawcę wiata, rodzina uczestników wypasała krowy, a więc nie było tak, że rodzice wnioskodawcy w sposób wyłączny korzystali z tego terenu. Taką wolę objęcia spornego terenu w samoistne posiadanie zmanifestował na zewnątrz dopiero wnioskodawca w momencie posadowienia ogrodzenia. Wówczas bowiem nie mogło budzić wątpliwości zarówno osób trzecich, jak również właścicieli działki nr (...), że od tego momentu przedmiotowym gruntem wnioskodawcy chcą władać z wyłączeniem sąsiadów. Sam wnioskodawca wskazał, że płot postawiono w 1995 r. (k. 81), a wobec nieustalenia bliżej daty kiedy miałyby nastąpić, należałoby przyjąć, że nastąpiło to w ostatnim dniu tego roku.

Zważywszy, że stan samoistnego, wyłącznego i nieprzerwanego posiadania, zgodnie z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji, trwa dopiero od dnia 31 grudnia 1995 r., nie mogło dojść do zasiedzenia nieruchomości, gdyż zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c. warunkiem koniecznym do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest sprawowanie władztwa nad nią przez wymagany przepisami okres czasu - 20 lat dla posiadacza w dobrej wierze lub 30 lat dla posiadacza w złej wierze.

W przypadku zaś wnioskodawców, z uwagi na oczywistą złą wiarę jaką należałoby przypisać ich posiadaniu, termin ten jeszcze nie upłynął.

Dostrzec należało, że wprawdzie ustawodawca nie definiuje pojęcia „dobrej wiary”, to jednak orzecznictwo konsekwentnie i w zasadzie bez wyjątków odwołuje się do tradycyjnej koncepcji dobrej wiary i według niej przyjmuje się, że dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu, że danej osobie przysługuje wykonywane przez nią prawo (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75; uchwała SN z dnia 24 marca 1980 r., III CZP 14/80; uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91; a także postanowienia SN: z 4 listopada 1999 r., II CKN 560/98; z 14 czerwca 2005 r., V CK 700/04, z 9 stycznia 2014 r., V CSK 87/13).

Ze złą wiarą posiada nieruchomości mamy do czynienia w szczególności wówczas, gdy samoistny posiadacz ma świadomość, że prawo własności danej rzeczy mu nie przysługuje (por. postanowienie SN z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 430/08, LEX nr 528169). Dla oceny wiary posiadacza wykonującego władztwo prowadzące do zasiedzenia istotny jest stan świadomości na chwilę objęcia rzeczy w posiadanie. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę, a w konsekwencji na długość okresu zasiedzenia (np. postanowienie SN z dnia 25 czerwca 2003 r., III CZP 35/03). Wprawdzie na gruncie art. 7 k.c. domniemuje się istnienia dobrej wiary posiadacza, to jednak powyższe domniemanie prawne, choć wiążące dla sądu (art. 234 k.p.c.), to jednak usuwalne, więc nie jest wykluczona możliwość wykazania faktu przeciwnego. Zmianie ulega w takim wypadku ogólna zasada rozkładu ciężaru dowodu, z przerzuceniem obowiązku dowodzenia na drugą stronę (por. postanowienia SN: z dnia 10 stycznia 2013 r., V CSK 282/12 oraz z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 472/13), przy czym oceny tej sąd dokonuje na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie.

W kontekście powyższego oraz okoliczności rozpatrywanej sprawy nie można tracić z pola widzenia, iż wiedzą powszechną jest, że korzystanie z cudzego gruntu wymaga tytułu prawnego. Domniemanie dobrej wiary posiadacza (art. 7 k.c.) wzruszyć może stwierdzenie, że posiadacz w chwili rozpoczęcia posiadania wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o tym, że narusza swym zachowaniem prawo innej osoby. Takim dowodem może być braku własnego tytułu posiadacza uprawniającego do wejścia na cudzy grunt czy korzystania z niego w określonym zakresie (por. wyroki SN: z 25 listopada 2008 r., II CSK 346/08,; z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 400/08; z 24 lipca 2009 r., II CSK 121/09; a także postanowienia SN: z 17 marca 2010 r., akt II CSK 439/09; z 6 września 2013 r. V CSK 440/12).

Bacząc, iż wnioskodawca słuchany przed sądem pierwszej instancji przyznał, iż przed posadowieniem ogrodzenia nie poczynił żadnych ustaleń w oparciu o dokumentację widniejącą w zasobach geodezyjnych, nie sposób przyjąć, aby mógł on pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, iż ogrodzenie faktycznie stawia w prawidłowym miejscu nie naruszając w tenże sposób prawa własności przysługującego sąsiadom do działki nr (...). Wszak nie można tracić z pola widzenia tego, iż pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami, od czasu gdy zamieszkali tam poprzednicy prawni wnioskodawców i uczestników, nie było w przeszłości ogrodzenia. W tej sytuacji oczywistym jest, że skoro wnioskodawca zamierzał posadowić pomiędzy działkami ogrodzenie, to zachowując należytą staranność, celem uniknięcia przekroczenia granic swojej nieruchomości, powinien był ustalić, jak granice prawne nieruchomości faktycznie przebiegają. Tymczasem wnioskodawca ustalił przebieg granicy wedle własnego przekonania, nie mającego żadnego oparcia w dokumentacji geodezyjnej. W tej sytuacji musiał być on postrzegany jako posiadacz w złej wierze. W momencie gdy stawiane było ogrodzenie nie istniały bowiem żadne okoliczności faktyczne mogące usprawiedliwiać jego przekonanie, że przysługuje mu prawo własności do tego gruntu. Słusznie zatem Sąd I instancji uznał, że zgodnie z art. 172 § 2 k.c. w takim wypadku stwierdzenie zasiedzenia było możliwe dopiero po upływie 30 lat od daty wejścia w posiadanie samoistne spornego gruntu przez zasiadającego, co w realiach niniejszej sprawy oznaczałoby – przy przyjęciu dnia 31 grudnia 1995 r., jako daty wejścia w posiadanie samoistne - że termin ten upłynie dopiero dnia 31 grudnia 2025 r.

Powyższe przyjęcie determinowało konieczność uznania, iż w tym postępowaniu nie wykazano zaistnienia przesłanek warunkujących możliwość stwierdzenia zasiedzenia spornego pasa gruntu, zatem wniosek podlegał oddaleniu, o czym trafnie orzekł Sąd I instancji.

Tak argumentując i nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia, Sąd Okręgowy w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację oddalił jako niezasadną, o czym orzekł jak w punkcie 1. postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. postanowienia na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. przyjmując, iż skoro interesy uczestników postępowania w sprawie o zasiedzenie są co do zasady sprzeczne (tak np. SN w postanowieniach: z 10 października 2012 r., I CZ 65/12; z 26 lipca 2012 r., II CZ 86/12; z 15 lutego 2012 r., I CZ 1/12 oraz z dnia 28 października 2011 r., I CZ 76/11). Wszak wnioskodawcy dążyli do ustalenia, że nabyli własność nieruchomości przez zasiedzenie, uczestnik E. P. (1) domagała się oddalenia wniosku, a orzeczenie sądu jest jednocześnie korzystne dla jednej ze stron i niekorzystne dla drugiej. Skoro zatem apelacja wnioskodawców okazała się niezasadna, to powinni oni zwrócić uczestnikowi E. P. (1) poniesione przezeń koszty postępowania apelacyjnego. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika uczestnika w wysokości 450 zł – ustalone na podstawie § 2 pkt 4 w zw. z § 5 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska

Zarządzenia:

1. Odnotować;
2. Odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć:
 - pełn. wnioskodawców na nowo wskazany adres
 - pełn. uczestnika E. P.
3. Do zbioru;
4. Po upływie terminu do wniesienia skargi kasacyjnej akta zwrócić;

8.03.2019