

Sygn. akt XXVII Ca 2576/16

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2017r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Adrianna Szewczyk-Kubat (spr.)

Sędziowie: SO Joanna Staszewska

SO Robert Zegadło

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Arczewska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2017r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku D. N. i K. N.

z udziałem S. R. i T. R.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piasecznie

z dnia 11 grudnia 2015 r. , sygn. akt I Ns 455/12

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od S. R. i T. R. na rzecz D. N. i K. N. kwotę 1200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

SSO Robert Zegadło SSO Adrianna Szewczyk-Kubat SSO Joanna Staszewska

Sygn. akt XXVII Ca 2576/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy D. N. i K. N. dnia 9 maja 2012 r. wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 28 lipca 2010 r. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej własność nieruchomości stanowiącej działkę o nr ewid.(...)o pow. 1,047 ha, położonej w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

W toku postępowania wnioskodawcy sprecyzowali wniosek w związku z podziałem działki nr (...) wnosząc ostatecznie o zasiedzenie działek o projektowanych numerach (...)

Uczestnicy S. R. i T. R. w odpowiedzi na wniosek wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2015 r. (sprostowano datę postanowienia) w sprawie I Ns 455/12 Sąd Rejonowy w Piasecznie stwierdził, że D. N. i K. N. nabyli na zasadach wspólności majątkowej

ustawowej małżeńskiej przez zasiedzenie z dniem 28 lipca 2010 r. własność nieruchomości stanowiącej działkę projektowaną o nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,0714 ha, działkę o nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,1000 ha, działkę o nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,3394 ha, działkę projektowaną o nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,0551 ha, działkę o nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,1018 ha, działkę o nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,1000 ha, działkę projektowaną o nr ewidencyjnym (...) o pow. 0,0086 ha, które to działki wchodzą w skład nieruchomości położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), w granicach oznaczonych na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez geodetę uprawnionego B. G. w dniu 6 listopada 2012 r. i przyjętej dnia 30 listopada 2012 r. do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) i wpisanej pod nr ewidencyjnym(...) (...), którą uznał za integralną część orzeczenia oraz ustalił, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i prawnych:

W niniejszej sprawie wnioskodawcy wnosili ostatecznie o zasiedzenie nieruchomości stanowiącej działkę projektowaną o nr ewid. (...) o pow. 0,0714 ha, działkę o nr ewid. (...) o pow. 0,1000 ha, działkę o nr ewid. (...) o pow. 0,3394 ha, działkę projektowaną o nr ewid. (...) o pow. 0,0551 ha, działkę o nr ewid. (...) o pow. 0,1018 ha, działkę o nr ewid. (...) o pow. 0,1000 ha, działkę projektowaną o nr ewid. (...) o pow. 0,0086 ha, które to działki wchodzą w skład nieruchomości położonej w W., dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o nr (...), w granicach oznaczonych na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez geodetę uprawnionego B. G. w dniu 6 listopada 2012 r. i przyjętej dnia 30 listopada 2012 r. do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) i wpisanej pod nr ewidencyjnym (...) (...). Jako właściciele nieruchomości w księdze wieczystej wskazani zostali S. R. i T. R., uczestnicy postępowania.

Nieruchomość objęta wnioskiem ma kształt prostokąta. Wraz z przylegającą do niej nieruchomością w kształcie klina stanowiła uprzednio działki ewid. oznaczone nr (...) a następnie nr (...). Następnie na mocy decyzji nr (...) z dnia 10 maja 2012 r. doszło do podziału działki nr (...) na działki o nr ewid. (...), (...), (...)(...)

W ocenie Sądu Rejonowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób jednoznaczny pozwolił ustalić, że przedmiotową nieruchomość od lat 30-tych ubiegłego wieku posiadali poprzednicy prawni wnioskodawczyni, najpierw babcia wnioskodawczyni A. B. (1), a następnie od dnia 17 września 1962 r. wujek wnioskodawczyni S. B.. Nieruchomość wykorzystywana była na cele rolnicze, uprawiano na niej zboże i ziemniaki. S. B. jako właściciela nieruchomości traktowały również urzędy. Naczelnik Miasta i Gminy w P. skierował wobec niego decyzję wywłaszczeniową z dnia 22 listopada 1979 r. odejmującą prawo własności fragmentu działki nr (...) w zw. z regulacją rzeki Z..

Niemniej jednak dnia 15 maja 1975 r. wydany został akt własności ziemi o sygn. (...)on. (...) stwierdzający nabycie własności określonych w akcie nieruchomości przez S. B., lecz w akcie tym nie wyszczególnione zostały działki objęte wnioskiem o zasiedzenie. Akt ten został sporządzony na podstawie protokołu z dnia 11 kwietnia 1973 r. W protokole tym wskazano wprawdzie działki o nr ewid. (...) i (...) w skład których wchodziła nieruchomość objęta wnioskiem, aczkolwiek zostały ostatecznie wykreślone.

Działki te zostały natomiast objęte aktem własności ziemi o sygn. (...) (...) (...) (...) w którym jako właściciele wskazani zostali M. A. oraz S. A.. Akt ten stał się ostateczny dnia 17 marca 2004 r. Ponadto został następnie sprostowany postanowieniem nr (...) z dnia 30 marca 2004 r. na wniosek J. A., w ten sposób, że z aktu wykreślono działkę nr (...), albowiem działka ta wyszczególniona została w akcie własności ziemi wydanym na rzecz S. B.. Postanowienie o sprostowaniu stało się ostateczne w dniu 8 kwietnia 2004 r.

S. B. zmarł dnia 28 lipca 1980 r. Na mocy postanowienia z dnia 17 grudnia 1981 r. Sądu Rejonowego w Piasecznie, sygn. akt I Ns 642/81, spadek po zmarłym, w tym gospodarstwo rolne, nabyła siostrzenica, tj. wnioskodawczyni D. Z. (obecnie N.) w całości.

Po śmierci S. B. przedmiotową ziemię objęła w posiadanie D. Z.. Nieruchomość stanowiła tak wówczas, jak i wcześniej, przedłużenie działki ewid. o nr (...), będącej również w posiadaniu wnioskodawczyni, aczkolwiek była od niej oddzielona drogą. Od strony wschodniej graniczyła z działką A. B. (2) (obecnie należy do E. F. (1)), od strony południowej z działką rodziny C., zaś od strony zachodniej z działką rodziny A., która miała kształt klina. Między ww. rodzinami nie dochodziło nigdy do sporów granicznych, nikt nie zwracał się do wnioskodawczyni o wydanie działki. D. Z. nieruchomość wykorzystywała w podobnym charakterze jak jej poprzednicy, tj. na cele rolnicze. Uprawiała zboże i ziemniaki, siała także rośliny motylkowe, łubin i gorczycę. Wraz z upływem czasu teren stawał się coraz bardziej podmokły, co w niektórych latach w ogóle uniemożliwiało uprawy, względnie możliwe było jedynie zasianie trawy. D. N. zgłaszała przedmiotową nieruchomość do (...) celem otrzymania dopłat unijnych.

D. Z. dnia 11 listopada 1986 r. zawarła związek małżeński z K. N. przyjmując nazwisko N..

Dnia 25 maja 2004 r. mocą aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem L. G., rep. (...) nr (...), J. A. zawarł ze S. R. umowę sprzedaży warunkowej m.in. nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr (...), w skład której wchodziła nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie. Umowa poprzedzona była zawarciem umowy przedwstępnej w dniu 20 sierpnia 2003 r. J. A. nabył tą nieruchomość na mocy umowy przekazania własności gospodarstwa rolnego z dnia 20 listopada 1982 r. od jego rodziców – M. A. oraz S. A..

Dnia 7 lipca 2004 r., wobec rezygnacji z prawa pierwokupu przez Agencję Nieruchomości Rolnych, J. A. oraz S. R. zawarli przed notariuszem L. G., rep. (...) nr (...) umowę przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr (...) w skład której wchodziła nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie.

Po zakupie nieruchomości od J. A. S. R. podjął czynności celem ich dalszej sprzedaży.

W tym też celu w 2012 r. przeprowadzone zostało postępowanie geodezyjne celem podziału działki ewid. o nr (...), które zakończyło się wydaniem decyzji nr (...) z dnia 10 maja 2012 r. zatwierdzającą podział nieruchomości. W trakcie tego postępowania doszło do przejęcia granic nieruchomości wraz z właścicielami działek sąsiednich, w obecności geodety Z. Ś.. W trakcie sporządzania protokołu z ww. czynności stawiała się D. N., która zaprotestowała przeciwko jej kontynuowaniu, wskazując że to ona użytkuje nieruchomość.

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny przede wszystkim na podstawie zeznań świadków. Większość świadków w mniejszym lub większym stopniu znała się ze stronami postępowania. Były to osoby, które łączyły ze stronami stosunki rodzinne czy sąsiedzkie. Sąd Rejonowy do oceny wiarygodności tych zeznań musiał dlatego podejść z dużą dozą ostrożności. Wziął też pod uwagę, że okoliczności, na jakie zeznawały słuchane w trakcie postępowania osoby, dotyczyły odległego czasokresu, a naturalną konsekwencją upływu czasu jest pojawianie się luk w pamięci, zapominanie, zwłaszcza szczegółów. Z tych względów Sąd Rejonowy przyjął, że pewne rozbieżności w zeznaniach świadków nie mogły powodować utraty waloru wiarygodności dowodów z zeznań takich świadków.

Uwzględniając powyższe dyrektywy w ocenie zeznań świadków Sąd Rejonowy stwierdził, że słuchani w trakcie niniejszego postępowania świadkowie podzieleni byli na dwa obozy. Jedna grupa zeznawała na korzyść wnioskodawców, a druga na korzyść uczestników, a będąc precyzyjnym na korzyść posiadania przez rodzinę A.. Dlatego też zeznania były w dużej mierze sprzeczne. W ocenie Sądu Rejonowego za wiarygodne należało uznać zeznania tych świadków, którzy potwierdzili fakt posiadania nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie tak przez wnioskodawczynię, jak i jej poprzedników prawnych, albowiem nie tylko były znacznie bardziej spójne i logiczne, ale także korespondowały z obszernym materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Sąd Rejonowy wskazał, że przede wszystkim stan posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej poprzedników prawnych potwierdził sąsiad R. C.. Jako sąsiad bez wątplenia naocznie mógł potwierdzić stan

posiadania nieruchomości. Jednoznacznie stwierdził, że działkę w kształcie prostokąta, przylegającą do jego działki zajmowała wnioskodawczyni, a wcześniej S. B.. Nadto potwierdził, że stan jej posiadania był w zasadzie taki sam każdego roku, tj. nieruchomość wykorzystywana była na cele rolnicze, a ponadto, że stan posiadania ograniczał się do prostokąta, klin zajmowała rodzina A..

Podobnie zeznawał świadek K. A.. Fragment działki nr (...) w kształcie prostokąta posiadać miała wnioskodawczyni, zaś fragment w kształcie trójkąta – jego rodzina. Sąd I instancji dostrzegł pojawiający się w tle innych zeznań konflikt między braćmi A., niemniej jednak okoliczność ta w ocenie Sądu Rejonowego nie czyniła zeznań tego świadka niewiarygodnymi. Tak opisany stan posiadania potwierdzili dalsi świadkowie.

Wykorzystanie działki na cele rolnicze przez wnioskodawczynię, a wcześniej przez jej babcię i wujka potwierdził także świadek W. G., B. K., K. N. oraz W. T..

Sąd Rejonowy dodał, że o ile do zeznań wnioskodawców należało podejść z dystansem, a to z uwagi na ich zainteresowanie rozstrzygnięciem sprawy, to należało zauważyć, że ich zeznania korespondowały z zeznaniami świadków, były spójne i w ocenie Sądu Rejonowego stanowiły opis rzeczywistego stanu rzeczy, co sprawiało, że również stanowić mogły podstawę ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd Rejonowy wskazał, że z wyżej opisanymi zeznaniami świadków i wnioskodawców korespondował cały szereg innych dowodów w postaci dokumentów, których znakomita większość nie była kwestionowana przez strony, toteż Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do kwestionowania ich wiarygodności i mocy dowodowej, dlatego stanowiły podstawę dla poczynionych w sprawie ustaleń.

Przede wszystkim co do stanu posiadania poprzedników prawnych wnioskodawczyni, to korespondował on z dokumentami w postaci protokołów ustalenia posiadania z dnia 10 i 11 sierpnia 1959 r. oraz z dnia 25-27 kwietnia 1962 r., z których wynikało, że działkami nr (...) władała A. B. (1).

Natomiast S. B. za właściciela przedmiotowej nieruchomości traktowały także urzędy. Podzielić należało pogląd wnioskodawców, że przekonanie to mogło wynikać z ustaleń faktycznych lub danych ewidencyjnych. W każdym razie w 1979 r. za właściciela nieruchomości nie uważano M. i S. A., ale S. B..

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na podanie wnioskodawczyni zawarte w aktach załączonych o sygn. (...) ze stycznia 2000 r., którego celem było sprostowanie aktu własności ziemi wydanego na rzecz S. B. w zakresie nieujawnienia w nim działki będącej przedmiotem wniosku. Wprawdzie podanie nie zostało ostatecznie rozstrzygnięte na korzyść wnioskodawczyni, niemniej jednak potwierdzało wolę władania nieruchomością po jej stronie.

Pośrednio za stanem posiadania wnioskodawczyni przemawiała również rozległa dokumentacja (...) i przyznawane wnioskodawczyni dopłaty unijne. Sąd Rejonowy dostrzegł rzecz jasna duże pole do nadużyć w tej kwestii, niemniej jednak dowód ten miał znaczenie posiłkowe, potwierdzał rolniczy charakter przeznaczenia nieruchomości.

Sąd Rejonowy zwrócił także uwagę na dowód z oględzin nieruchomości, w których uczestniczył biegły, który wprawdzie stwierdził, że nie jest w stanie określić, co było uprawiane na działce w latach poprzedzających, ale jednak podkreślił, że działka jest w dobrej kulturze rolnej i z całą pewnością była użytkowana przez co najmniej ostatnie 3 lata. Biegły podważył argument uczestników, jakoby dopiero niniejsze postępowanie miało sprowokować wnioskodawców do zaorania ziemi. Stwierdził bowiem, że jednorazowe zaoranie ziemi nie może prowadzić do całkowitego pozbycia się perzu, jaki znajdował się na działce sąsiedniej w kształcie klina. Sąd Rejonowy miał w polu widzenia, że oględziny miały miejsce w 2014 r., podczas gdy z punktu widzenia oceny zasadności wniosku istotny był okres do 2010 r., niemniej jednak należało zwrócić uwagę, że podczas tych oględzin biegły stwierdził również, iż istnieje możliwość skierowania próbek gleby do odpowiedniego instytutu celem zbadania, jakie uprawy prowadzone były na takiej ziemi.

Uczestnicy początkowo wnosili o dopuszczenie takiego dowodu z opinii biegłego, jednak ostatecznie go cofnęli. Wyjaśnili, że w wyniku rozmów przeprowadzonych z Zakładem (...) w P. dowiedzieli się, iż po zaoraniu ziemi

nie jest możliwe ustalenie, czy ziemia w przeszłości była uprawiana czy też nie. Z takiego postępowania uczestnicy nie mogli odnieść korzyści procesowych. Chcąc zakwestionować twierdzenia biegłego wyrażone podczas oględzin nieruchomości winni wnosić o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego/institutu celem zbadania wspomnianym profilów glebowych. Dopiero, jeżeli z takiej opinii wynikałoby, że zbadanie sposobu wykorzystania ziemi nie byłoby możliwe, można byłoby uznać twierdzenia biegłego za skutecznie zakwestionowane. Z całą pewnością powoływanie się na nieformalne rozmowy z ww. instytucjami tego uczynić nie mogło, albowiem zabrakło dowodów, że takie rozmowy zostały przeprowadzone. Kontakt z instytucjami badawczymi powinien bowiem być przeprowadzony w sposób sformalizowany. Wówczas pisemna odpowiedź instytucji mogłaby stanowić taki dowód.

W ocenie Sądu Rejonowego takiej oceny dowodów nie mogła naruszyć dokumentacja przedkładana przez uczestników oraz zeznania świadków zeznających na ich korzyść.

Zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszym postępowaniu decydującą kwestią było spełnienie przesłanki samoistnego posiadania w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej przedmiot wniosku. Należało rozstrzygnąć, czy nieruchomością władali jej właściciele, tj. uczestnicy, a zwłaszcza ich poprzednicy prawni, tj. rodzina A. czy też władali ją wnioskodawcy oraz ich poprzednicy prawni.

Na wstępie swoich rozważań Sąd Rejonowy wskazał, że instytucja zasiedzenia stanowi jeden ze sposobów nabycia własności, który ma na celu uregulowanie i usankcjonowanie trwającego od dłuższego czasu stanu faktycznego innego niż wynikałoby to ze stanu prawnego. Wprowadzenie przez ustawodawcę tej instytucji do obrotu prawnego stanowi wyraz przekonania, że długotrwałe niewykonywanie prawa przez uprawnionego jest stanem gospodarczo i prawnie niekorzystnym.

Na tle przepisu art. 172 k.c., do nabycia własności w drodze zasiedzenia konieczne jest spełnienie trzech przesłanek: samoistnego posiadania nieruchomości; nieprzerwanego posiadania nieruchomości oraz posiadania nieruchomości przez wymagany okres czasu, wskazany we właściwych przepisach obowiązujących w czasie biegu zasiedzenia, przy czym wszystkie powyżej wymienione przesłanki zasiedzenia muszą wystąpić łącznie.

Posiadanie samoistne uregulowane jest w art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Składają się na to dwa elementy: corpus possessionis (element fizyczny) wyrażający się we władaniu rzeczą oraz animus possidendi (element psychiczny) wyrażający się w psychicznym nastawieniu do wykonywanego władztwa (władanie dla siebie). Posiadanie samoistne, zwane też właścicielskim, charakteryzuje się zatem tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie jak właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony. Ustawodawca łączy z posiadaniem domniemanie prawne, i tak w art. 339 k.c. ustawodawca wyraża domniemanie „samoistności posiadania”. W tymże przepisie ustawodawca zawarł domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Zatem w świetle tak sformułowanego domniemania dla ustalenia posiadania samoistnego wystarczy (jako przesłanka domniemania) dowód faktycznego władania rzeczą (corpus). Nie trzeba zaś dowodzić elementu władania rzeczą dla siebie jak właściciel (animus rem sibi habendi cum animo domini). Zawarte w normie art. 339 k.c. domniemanie prawne ma charakter usuwalny. Można go obalić dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie. Obalenie domniemania może nastąpić przy każdej możliwej okazji, w każdym procesie lub w postępowaniu nieprocesowym, gdy od stwierdzenia samoistnego posiadania lub jego braku zależy wynik postępowania. Ciężar dowodu przeciwnego obarcza stronę, która z obalenia domniemania wywodzi skutki prawne.

Sąd Rejonowy podkreślił, że akt własności ziemi stanowi dokument potwierdzający tytuł własności. Natomiast od zagadnienia tytułu własności odróżnić trzeba zagadnienie posiadania. Domniemanie zgodności z prawem decyzji administracyjnej, jakimi wszakże były akty własności ziemi, obejmuje wprawdzie przesłanki będące podstawą wydania decyzji, (co oznacza, że domniemywa się, iż spełnione zostały te przesłanki), niemniej jednak należało pamiętać, jakie to były przesłanki. Przesłankę taką stanowiło samoistne posiadanie nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego, w konkretnie oznaczonej dacie (4 listopada 1971 r.) przez osobę, która objęła ją w posiadanie w określonych okolicznościach, np. na podstawie zawartej "nieformalnej umowy" (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971

r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych), względnie samoistne nieprzerwane posiadanie przez rolnika nieruchomości przez lat pięć, do dnia 4 listopada 1971 r. (art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej). Akt własności ziemi w ocenie Sądu Rejonowego był zatem wiążący (oczywiście poza wiążącym bezwzględnie faktem nabycia własności) tylko w zakresie prawotwórczego faktu posiadania nieruchomości przez uwłaszczonego w dniu 4 listopada 1971 r. (względnie w okresie 5 lat przed tą datą), nie sprzeciwiał się natomiast ustaleniu, że przed tą datą (okresem) lub po niej (po nim) nieruchomość była w posiadaniu innej osoby. Wydanie aktu własności ziemi dla posiadania miało taki skutek, że wyłączeniu ulegało zastosowanie art. 340 k.c. przewidującego domniemanie ciągłości posiadania, tj. posiadanie osoby innej, niż ta wskazana w akcie własności ziemi, ulegało przerwaniu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt sprawy niniejszej Sąd Rejonowy stwierdził, że z przedłożonych aktów własności ziemi wynikał jedynie bezwzględnie wiążący fakt nabycia własności nieruchomości objętych wnioskiem przez M. i S. A., a także fakt posiadania nieruchomości w dniu 4 listopada 1971 r. Wnioskodawcy mogli natomiast dowodzić, że tak przed tą datą, jak i po tej dacie, to oni posiadali nieruchomość objętą wnioskiem.

W ocenie Sądu Rejonowego możliwość dowodzenia innego stanu posiadania tym bardziej umożliwiały zasadnicze wątpliwości dotyczące aktu własności ziemi wydanego na rzecz M. A. oraz S. A.. Przede wszystkim nie wiadomo było, czy został on w ogóle sporządzony w przepisanej formie. Nie została bowiem podana data sporządzenia aktu, a jedynie miejsce – P.. Orzecznictwo sądów administracyjnych wskazuje, że brak w decyzji daty jej wydania uznać należałoby za kwalifikowaną wadę prawną uzasadniającą konieczność wyeliminowania wadliwej decyzji z obrotu prawnego.

Niemniej jednak w ocenie Sądu Rejonowego niemożliwe było stwierdzenie nieważności aktu własności ziemi z powodu braku daty. Konieczne byłoby w tym wypadku przeprowadzenie stosownego postępowania administracyjnego, a nie wykazano, aby takie postępowanie miało miejsce.

Sąd Rejonowy wskazał, że jedynie sygnatura aktu może wskazywać, że został on wydany w 1981 r. Także i ten rok wzbudził podejrzenie Sądu Rejonowego. Akty własności ziemi były, co do zasady wydawane w latach 70-tych, skoro miały stanowić potwierdzenie posiadania z roku 1971 r. Zdarzały się przypadki wydawania takich aktów w latach 80-tych, ale były to przypadki dużo rzadziej spotykane. Sąd Rejonowy na powyższe wątpliwości zwrócił uwagę dlatego, że o ile zasadniczą przesłanką wydania aktu własności ziemi było posiadanie w dniu 4 listopada 1971 r., to należało zauważyć, że przed wydaniem każdego aktu sporządzany był stosowny protokół przesłuchania potencjalnego nabywcy nieruchomości. Przyjmując, że protokół taki został sporządzony np. w 1975 r., to mimo, iż stan władania ustalano na dzień 4 listopada 1971 r., z daty sporządzenia protokołu można było wysnuć domniemanie, że także i w tej dacie osoba zeznająca czuła się właścicielem takiej nieruchomości. Postępowanie dowodowe prowadzone przed Sądem nie pozwoliło potwierdzić istnienia protokołu, który winien poprzedzać sporządzenie aktu własności ziemi nr (...) (...) (...) (...) Do akt złożono wprawdzie dokument zatytułowany „załącznik do protokołu nr”, w którym M. A. zeznaje, że był posiadaczem przedmiotowych działek dnia 4 listopada 1971 r., ale w załączniku tym brakowało daty, nie wiadomo, do jakiego protokołu stanowi załącznik. Powyższe było tym bardziej zastanawiające, gdyż na rzecz M. A. wydany został drugi akt własności ziemi (akta załączone o sygn. (...)), w którym już wskazano datę, oparty został on na datowanym protokole, aczkolwiek dotyczył innych działek. Oznaczać by to musiało, że M. A. zapomniał o tym, że był właścicielem większej ilości działek niż wskazywał pierwotnie w protokole z dnia 18 lipca 1978 r. Powyższe jednoznacznie podważało jego wolę władania nieruchomością, a w konsekwencji posiadanie samoistne nieruchomości.

Warto było także wskazać, że nie było w aktach także żadnego dowodu na przeprowadzenie kontroli na działce ewid. nr (...) przez Kierownika Wojewódzkiego Biura Geodezji i (...), o której była mowa w umowie przekazania własności gospodarstwa rolnego z dnia 20 marca 1982 r., poza oświadczeniem rodziny A..

Sąd Rejonowy wskazał, że następną istotną wątpliwość wzbudziła data stwierdzenia ostateczności decyzji, tj. dopiero dzień 17 marca 2004 r. Skoro akt własności ziemi wydany został w 1981 r., to data ostateczności decyzji nie powinna znacząco odbiegać od daty jej wydania. Postępowanie sądowe nie wyjaśniło tej znaczącej rozbieżności. Zresztą data ostateczności aktu zastanawiająco korespondowała z datą sprostowania tego aktu i datą sprzedaży nieruchomości uczestnikom, wskazywało to na zainteresowanie nieruchomością, wynikające tylko z woli jej sprzedaży.

Zresztą, jak już Sąd Rejonowy wyjaśnił, wskazane wątpliwości miały tylko takie znaczenie, że podważały wiarygodność dokumentu, jakim był akt własności ziemi, jako dowodu na posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez rodzinę A., tj. właścicieli, w dacie innej niż 4 listopada 1971 r. Tak przed tą datą, jak i po tej dacie, stan posiadania mógł być inny, zaś postępowanie dowodowe przeprowadzone przed Sądem Rejonowym, zwłaszcza w kontekście licznych wątpliwości dotyczących okoliczności wydania aktu własności ziemi, właśnie na taką okoliczność wskazało.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że dowodem zaprzeczającym posiadaniu nieruchomości przez wnioskodawców nie mogła być umowa przekazania nieruchomości z dnia 20 marca 1982 r., czy też umowa sprzedaży z 2004 r. Były to jedynie czynności prawne, które z całą pewnością nie mogły przerwać biegu terminu zasiedzenia. W przeciwieństwie do sprzedaży rzeczy, czy nawet lokalu, wydanie przedmiotu sprzedaży, jakim jest nieruchomość nie wiąże się z podjęciem żadnych czynności faktycznych (jaką może być np. wydanie kluczy w przypadku sprzedaży lokalu). Sąd I instancji podkreślił, że zdarzenia przewidujące przerwanie biegu zasiedzenia zostały określone w art. 123 k.c. w związku z art. 175 k.c. w sposób wyczerpujący. Oznaczało to, że inne niż wymienione w art. 123 pkt 1 k.c. przejawy władztwa nad rzeczą osoby uprawnionej nie powodowały przerwania biegu zasiedzenia. Dlatego skutku takiego nie pociągało za sobą samo rozporządzenie rzeczą, o ile nie towarzyszyła mu zmiana w stanie posiadania, a nowy właściciel nie podejmował akcji zaczepnej przewidzianej w powołanym przepisie, tj. nie wytoczył np. powództwa windykacyjnego. W takim przypadku zasiedzenie biegłoby dalej, tyle że skutek zasiedzenia dotknąłby nabywcę, a nie dotychczasowego właściciela. Także oświadczenia zawarte w tych umowach nie mogły mieć większego znaczenia, dokumenty te potwierdzały jedynie, że osoby złożyły takie, a nie inne oświadczenia, a nie, że treść tych oświadczeń była zgodna z prawdą.

Takimi dowodami nie mogły być też dokumenty w postaci zlecenia pośrednictwa sprzedaży/najmu czy umowy pośrednictwa sprzedaży. Drugi dokument nie dotyczył w ogóle przedmiotowej nieruchomości. Natomiast pierwszy nie mógł mieć większego znaczenia w sprawie. Potwierdzał jedynie wolę sprzedaży nieruchomości przez uczestnika. Tymczasem czynność sprzedaży jako nie podjęta przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju, nie mogła prowadzić do przerwania biegu zasiedzenia przez wnioskodawców.

Natomiast, jeżeli chodziło o wypisy z rejestru gruntów z roku 1992, 2003, 2004 czy 2008, Sąd Rejonowy przyznał rację wnioskodawcom, że dowodziły one jedynie tego, że wprowadzono do ewidencji zmiany wnioskujące z aktu własności ziemi. Należało mieć na uwadze informacyjny cel ewidencji gruntów. Ewidencja nie jest objęta domniemaniem zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, nie może również stanowić jednoznacznego dowodu na określenie stanu posiadania. Doświadczenie życiowe i praktyka sądowa wskazują, że zdarza się, iż osoby wpisane w ewidencji gruntów jako właściciele nie tylko nie posiadają nieruchomości, ale w ogóle nie są jej właścicielami.

Także zeznania świadków zeznających na korzyść uczestników nie mogły podważyć wyżej ustalonego stanu faktycznego.

Ustosunkowując się w pierwszej kolejności do zeznań świadka F. A., Sąd Rejonowy stwierdził, że jej zeznania były chaotyczne i brakowało w nich spójności. Świadek najpierw twierdziła, że przedmiotowa ziemia (zakładając że o nią w ogóle chodziło, bo Sąd odniósł wrażenie, że świadek nie była w ogóle zorientowana w okolicznościach, na które miała zeznawać) leżała nieobrabiana, aby potem stwierdzić, że to wnioskodawcy obrabiali jej ziemię, ale nie była w stanie powiedzieć, co właściwie tam robili. Zeznania te nawet nie były niewiarygodne, ale raczej potwierdzały brak woli posiadania nieruchomości ze strony rodziny A. („nie chodziłam tam często”) i tolerowanie posiadania ich nieruchomości przez wnioskodawców.

Podobne uwagi należało Sąd Rejonowy odnieść do zeznań świadka J. A.. Były równie chaotyczne i niespójne. Z jednej strony świadek twierdził, że wnioskodawcy nie uprawiali jego ziemi, ale z drugiej strony przyznał, że na nią weszli, nie precyzując przy tym, co właściwie znaczy w tym wypadku słowo „weszli”. Nie wyjaśnił, skoro była to nieruchomość niezabudowana, rzekomo nieuprawiana, to co mogli tam robić wnioskodawcy. Wbrew twierdzeniom pełnomocnika uczestników stwierdzenie, że wnioskodawcy „weszli” w działkę nie zostało sprecyzowane jako „naruszanie granicy”, a

także brak było podstaw, aby tak rozumieć zeznania świadka. Zresztą znamienne było to, że świadek sam przyznał, że nie próbował stamtąd wygonić N., bo „oni są tacy, żeby człowieka zabili”.

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom świadków R. S., A. S., D. J., W. B. oraz E. F. (1), jako sprzecznym z pozostałym materiałem dowodowym. Nie sposób było dać wiary twierdzeniom, że przedmiotowa działka była zarośnięta drzewami, krzewami, zachwaszczona ponad miarę i nigdy nie uprawiana. Wszak sam uczestnik przyznał ostatecznie, że na działce rósł łubin (do czego Sąd dalej się odnosi). Być może taki opis sytuacji wynikał z tego, że działka w kształcie klina, sąsiednia do działki objętej wnioskiem, istotnie była zaniedbana i zarośnięta, a wobec braku bezpośredniego zainteresowania nieruchomością, świadkowie obie ww. działki traktowali jako jedną działkę, zwłaszcza że ewidencyjnie była to jedna działka, aż do czasu jej podziału w 2012 r.

Z kolei, jeżeli chodziło o zeznania świadka Z. Ś., to Sąd Rejonowy uznał je za wiarygodne w zakresie, w którym świadek potwierdził przebieg postępowania rozgraniczeniowego, sprzeciw zgłaszany przez wnioskodawczynię. Sąd I instancji dostrzegł, że z zeznań świadka wynikać mogło, że ziemia była zaniedbana, leżała odłogiem, ale ocena taka nie mogła być uznana za wiarygodną. Uwydatnić trzeba było, że była to ocena dokonana po krótkiej wizycie na nieruchomości. Od osoby, która na nieruchomości była jedynie w celach zawodowych, na potrzeby postępowania rozgraniczeniowego, a nie w celu dokonania stanu i charakteru jej posiadania, trudno oczekiwać, aby przyglądała się dokładnie, czy i jak nieruchomość była użytkowana, tym bardziej, że dla osoby nie posiadającej wykształcenia rolniczego, nie będącej rolnikiem takie rozróżnienie może stwarzać trudności. Dlatego siłą rzeczy ocena świadka musiała być powierzchowna. Zresztą zeznania świadka dotyczyły 2012 r., a więc czasookresu pozostającego bez znaczenia z punktu widzenia zasadności wniosku.

Natomiast zeznania świadka R. R. nie były w ocenie Sądu Rejonowego zbyt istotne. Jak sam przyznał, nie jest rolnikiem i nie wie, czy coś było na działce uprawiane, czy nie. W jego ocenie na działce były tylko „suche badyle” i woda, trudno byłoby stwierdzić, co z takiego opisu stanu działki mogłoby wynikać dla oceny stanu jej posiadania. Świadek potwierdził jedynie, że nieruchomość została zakupiona przez uczestnika w celu jej dalszej sprzedaży.

Za irrelevantne Sąd Rejonowy uznał zeznania S. B., aczkolwiek nie można było nie dostrzegać nieprawidłowości dotyczących wydawania aktów własności ziemi na obszarach okolicznych działce przedmiotowej.

Z kolei co do zeznań uczestnika, to zeznania te w ocenie Sądu Rejonowego nie mogły być uznane za wartościowe już choćby z tego powodu, że uczestnik na temat posiadania działki mógł wiedzieć cokolwiek dopiero od 2004 r., kiedy to zakupił działkę od J. A.. Wcześniej mieszkał w innej miejscowości oddalonej o kilka kilometrów od W.. Po tej dacie uczestnik stan posiadania przedmiotowej działki opisywał, w ocenie Sądu Rejonowego, niezgodnie z prawdą. Należało pamiętać, że S. R. nie kupił nieruchomości, aby użytkować ją w celach rolniczych, ale w celu jej podziału na działki budowlane i jej dalszej sprzedaży, po prostu w celach inwestycyjnych. Dlatego okres jego posiadania co najwyżej mógł się ograniczać do podejmowania starań w celu zachowania dobrego stanu działki. Nie były na pewno zgodne z prawdą twierdzenia uczestnika zawarte w odpowiedzi na wniosek, że „karczował” działkę. Słuchani w sprawie świadkowie (np. W. G. i K. N.) potwierdzili, że na działce, prócz upraw wnioskodawczyni, nie rosły żadne drzewa, czy krzewy, które trzeba byłoby karczować. Zresztą, w swoich zeznaniach podał ostatecznie, że na działce nie było drzew, a nawet krzaków, a właściwie to badyle, które ostatecznie okazały się trawą i łubinem. Trudno było uznać takie zeznania za spójne. Poza tym sprzeczne z doświadczeniem życiowym byłoby uznanie, że działka zarośnięta byłaby łubinem bez ingerencji osób trzecich. W ocenie Sądu Rejonowego uczestnik potwierdził w ten sposób, że działka wykorzystywana była przez osoby trzecie, aczkolwiek nie potwierdził, że łubin ten zasiała wnioskodawczyni. Wskazać również należało, że uczestnik minął się z prawdą twierdząc, że to na jego wniosek został sprostowany akt własności ziemi poprzez wykreślenie działki (...). Z treści postanowienia nr (...) oraz z wniosku z dnia 17 marca 2004 r. wynikało wszakże, że sprostowanie nastąpiło na wniosek J. A.. Trudno zresztą było uznać, żeby taki wniosek mógł złożyć nie właściciel, a osoba trzecia. Uczestnik zawarł z J. A. umowę sprzedaży warunkowej nieruchomości dnia 25 maja 2004 r., a więc już po sprostowaniu aktu. Spostrzeżenia te jednoznacznie podważały wiarygodność zeznań uczestnika S. R..

W obliczu tak ustalonego stanu faktycznego posiadanie samoistne nieruchomości przez wnioskodawców nie mogło budzić wątpliwości Sądu Rejonowego. Bez wątpienia po śmierci S. B. wnioskodawczyni objęła nieruchomość w posiadanie i władała nią jak właściciel, wykorzystywała ją rolniczo, prowadziła na niej różne uprawy, od 1986 r. wraz z mężem – wnioskodawcą. Podkreślić należało, że dla wykazania posiadania nie było konieczne udowodnienie rzeczywistego korzystania z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania. A taka możliwość z całą pewnością była, jak sami zresztą zeznawali małżonkowie A., nie zwracali się do wnioskodawców o wydanie nieruchomości, nie czynili im przeszkód w korzystaniu z ich nieruchomości. Także pozostali świadkowie twierdzili, że nie było żadnych sporów granicznych.

Zresztą wnioskodawcy nie tylko mogli korzystać z nieruchomości, ale z niej korzystali. W tym miejscu Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na specyfikę władania nieruchomościami rolnymi. Takich nieruchomości, co do zasady nie grodzi się, nie zamieszkuje się na nich, bezpośrednio korzysta się z nich jedynie w chwili zasiewu, sadzenia, a następnie zbierając plony. Nie ma po prostu potrzeby, aby na takiej nieruchomości nieustannie przebywać, przy czym wiele też zależy od rodzaju uprawianej rośliny. W każdym razie okoliczność, że niektórzy świadkowie nie widywali na nieruchomości wnioskodawców nie mogła mieć tutaj decydującego znaczenia. Nadmienić zresztą trzeba było, że nie było sporne, iż nieruchomość leży na terenie o stosunkowo dużej wilgotności. W takiej sytuacji w latach wilgotniejszych, przy dużych opadach atmosferycznych, wnioskodawcy mogli w ogóle odstąpić od uprawiania nieruchomości (zwracała na to uwagę świadek B. K. oraz W. T.), co rzecz jasna mogło prowadzić do tego, że w ogóle na nieruchomości się nie pojawiali, co jednakże nie mogło wpływać na ocenę ich charakteru posiadania jako samoistnego. Zresztą biegły podczas oględzin nieruchomości jednoznacznie potwierdził, że ziemia jest w dobrej kulturze rolnej, była użytkowana, toteż twierdzenia co do ugoru na przedmiotowej działce nie zasługiwały na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Rejonowego okolicznością wyłączającą posiadanie samoistne wnioskodawców nie mógł być też fakt nie płacenia przez nich podatku od nieruchomości. Zważyć należało, że o ile realizacja zobowiązań podatkowych jest jednym z elementów oceny charakteru posiadania, to z całą pewnością nie jest jej kluczowym wyznacznikiem i nie przesądza o woli posiadania czy też jej braku (por. postanowienie SN z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 595/10, LEX nr 1001342). Uiszczanie zobowiązań podatkowych ma znaczenie tylko posiłkowe. Wzmacnia niejako pozycje posiadacza jako posiadacza samoistnego, ale nawet jeżeli posiadacz nie płaci podatków, to nie oznacza to tym samym, że nie można go uznać za posiadacza samoistnego, zwłaszcza jeżeli cały szereg dowodów świadczy za takim posiadaniem.

Sąd Rejonowy zważył, że w sprawie nie wykazano także, ażeby doszło do przerwania ciągłości posiadania. Sąd ten wskazał, że zdarzenia przewidujące przerwanie biegu zasiedzenia zostały określone w art. 123 k.c. w związku z art. 175 k.c. w sposób wyczerpujący. Nie można w inny sposób przerwać biegu zasiedzenia. Taką czynnością nie jest zwłaszcza jej sprzedaż i przekazanie, które miało miejsce odpowiednio w 2004 r. i 1982 r. Przede wszystkim za taką czynnością nie muszą iść zmiany w stanie posiadania, a poza tym nie są to czynności przedsięwzięte przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw. Tak małżeństwo A. wcześniej, jak i potem uczestnicy winni po prostu skierować wobec wnioskodawców powództwo windykacyjne, co skutecznie przerwałoby bieg zasiedzenia. Sąd Rejonowy nie dał wiary twierdzeniom, że nieruchomość nie była uprawiana. Z faktu prowadzenia na nieruchomości upraw powinna wypływać konstatacja, że ktoś tą działkę użytkuje. Państwo A., a potem uczestnicy, powinni dołożyć wszelkich starań celem ustalenia, kto użytkuje ich działkę, a następnie zwrócić się do tej osoby o jej wydanie. Zaniechania w tym zakresie musiały obciążać właścicieli. Sąd Rejonowy w konsekwencji przyjął istnienie ciągłości posiadania służebności, zwłaszcza, że art. 340 k.c. wprowadza domniemanie w tym zakresie.

W ocenie Sądu Rejonowego po stronie wnioskodawców należało przyjąć złą wiarę. Obejmując nieruchomość w posiadanie po śmierci S. B. wnioskodawczyni bez wątpienia wiedziała, że nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości objętej wnioskiem. W akcie własności ziemi wydanym na rzecz S. B. od samego początku nie wyszczególniono bowiem działek nr (...). Nie miała tutaj znaczenia okoliczność, czy wnioskodawczyni zgadzała się z powyższym czy też nie, czy twierdziła, że nastąpiło to wskutek pomyłki. Istotne było to, że wiedziała, albo wiedzieć powinna, że akt własności ziemi nie objął przedmiotowej działki.

Ze względu na to, że S. B. zmarł dnia 28 lipca 1980 r., od tego dnia należało liczyć bieg 30-letniego terminu zasiedzenia nieruchomości przez wnioskodawczynię. Oznacza to, że termin ten upłynął z dniem 28 lipca 2010 r. Podkreślić należało, że własność nieruchomości nabyta przez jednego z współmałżonków w drodze zasiedzenia wchodzi w skład majątkowej wspólności ustawowej wówczas, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Rejonowego wnieśli uczestnicy zaskarżając przedmiotowe rozstrzygnięcie w całości.

Orzeczeniu uczestnicy zarzucili:

1. naruszenie art. 172 k.c. i następnych poprzez stwierdzenie zasiedzenia w sytuacji, gdy dowody zebrane w sprawie wykluczały spełnienie przesłanek do zasiedzenia przez wnioskodawców, brak samoistnego posiadania wnioskodawców i okresu posiadania, jak również skuteczne przerwanie ewentualnego biegu zasiedzenia w 2004 roku poprzez zakup nieruchomości i objęcie w posiadanie przez uczestników;

2. naruszenie art. 233 § 1 i § 2 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu jakoby działka będąc przedmiotem postępowania stanowiła własności S. B. w sytuacji, gdy akt własności ziemi wskazywał jako właściciela S. i M. A., nigdy nie był kwestionowany, stanowił podstawę późniejszego zbycia przez nich nieruchomości na rzecz uczestników i założenia księgi wieczystej;

3. obrazę przepisów prawa materialnego tj. art. 339 k.c., poprzez uznanie ciągłości samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawców, przy jednoczesnym uznaniu przez Sąd Rejonowy, iż z dniem 17 marca 2004 roku stał się ostateczny akt własności ziemi (...) (...) który jako właściciele przedmiotowej nieruchomości wskazywał M. A. i S. A., co zgodnie z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 1997 roku sygn. akt III CKN 31/96 skutkowało obaleniem działającego z mocy art. 339 k.c. na rzecz innego użytkownika gruntu domniemania o samoistnym charakterze jego posiadania i również skutecznie przerywało ewentualny bieg zasiedzenia;

4. naruszenie art. 233 § 1 i § 2 k. p. c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, jakoby wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości w sytuacji, gdy zeznali, iż mieli świadomość, że nieruchomość do nich nie należy i nie płacili za nią podatków, właścicielem nieruchomości do 2004 roku byli i czuli się S. i M. A., którzy do tego czasu płacili podatki, a od 2004 roku działką władali uczestnicy płacąc za nią podatki;

5. naruszenie art. 233 § 1 i § 2 k. p. c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, polegającą na daniu wiary jedynie świadkom wskazanym przez wnioskodawców, nie danie wiary świadkom wskazanym przez uczestników (m.in. na okoliczność, iż od zakupu nieruchomości nią władali) a nawet nie odniesienie się do każdego z zeznań, dlatego Sąd Rejonowy nie dał im wiary i potraktowanie ich zbiorowo jako „obóz” świadków nie zasługujących na wiarygodność.

Podnosząc powyższe zarzuty, uczestnicy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez postanowienie o oddaleniu wniosku wnioskodawców o zasiedzenie.

Wnioskodawcy wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja uczestników nie zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim należało wskazać, że w orzecznictwie oraz judykaturze występują pewne rozbieżności związane z określeniem skutków cywilnoprawnych wydania aktu własności ziemi.

Zgodnie z pierwszym stanowiskiem wydanie aktu własności ziemi, jak również stwierdzenie ostateczność tej decyzji bynajmniej nie wiąże sądu cywilnego w zakresie ustalenia samoistnego posiadania osoby ujawnionej w tym dokumencie jako właściciel nieruchomości. Związanie sądu w/w decyzją administracyjną postrzegane jest bowiem tylko jako obowiązek liczenia się ze stanem prawnym wynikającym z osnowy ostatecznej decyzji administracyjnej. Znaczenie prawne decyzji uwłaszczeniowej polega na tym, że stanowi ona jedyny dowód nabycia własności nieruchomości na podstawie ustawy uwłaszczeniowej. Dlatego związanie aktem własności ziemi obejmuje osobę właściciela, obszar nieruchomości a także zakres prawa własności. Związanie sądu w postępowaniu cywilnym decyzją administracyjną nie obejmuje natomiast stanu faktycznego przyjętego za podstawę decyzji administracyjnej ani wnioskowania o skutkach prawnych innych niż podlegające stwierdzeniu w postępowaniu administracyjnym (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2008r. II CSK 74/08, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1993 r., III CZP 57/93, OSNC 1993/12/222 i z dnia 29 marca 1994 r., III CZP 31/94, Radca Prawny (...) oraz postanowienia z dnia 15 grudnia 1997 r., I CKN 438/97, OSNC 1998/6/106, z dnia 27 listopada 1998 r., III CKN 40/98 i z dnia 9 grudnia 1999 r., III CKN 815/98 a przede wszystkim Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 9 października 2007 r. sygn. akt III CZP 46/07). Nie można bowiem poddawać w wątpliwość uprawnienie sądu do samodzielnego ustalenia obiektywnych zdarzeń tworzących faktyczną podstawę rozstrzygnięcia, a ewentualne ograniczenia w tym zakresie musiałyby wynikać z uregulowania ustawowego, co mam miejsce np. w przypadku skazującego wyroku karnego (art. 11 k.p.c.). Kognicja sądu nie może być ograniczona również co do możliwości wywodzenia dalszych skutków cywilnoprawnych z faktów poddanych ocenie organu administracji w sytuacji, w której decyzja administracyjna tych dalszych skutków nie dotyczy. Dlatego wydanie przez organ administracji decyzji stwierdzającej nabycie własności nieruchomości na podstawie ustawy uwłaszczeniowej samo w sobie nie stanowi przeszkody do stwierdzenia, że inna osoba nabyła własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia, przy uwzględnieniu okresu posiadania poprzedzającego wejście ustawy w życie, gdyż zasiedzenie jest sposobem nabycia prawa własności przez nieuprawnionego posiadacza na skutek długotrwałego posiadania i jeżeli akt własności ziemi nie spowodował zmiany w zakresie posiadania przedmiotu zasiedzenia, to wówczas nie ma on wpływu na nabycie własności na podstawie art. 172 § 1 k.c. Skoro zaś samo wydanie decyzji nie miałyby wpływu na ewentualne ustalenia co do samoistności posiadania przez osobę nie ujawnioną jako właściciel w awz, to takiego skutku również nie miałyby uznanie decyzji za ostateczną, przy czym istotnie w niniejszej sprawie data ta, jako w znaczny sposób odbiegająca od daty samej decyzji, słusznie wzbudzała wątpliwości Sądu I instancji. Należałoby jedynie przyjąć, że od chwili wydania ostatecznej decyzji administracyjnej stwierdzającej tytuł własności zasiedzenie biegło przeciwko osobie wskazanej w tej decyzji jako właściciel nieruchomości, czyli w sprawie przeciwko małżeństwu A., a następnie przeciwko nabywcy nieruchomości.

Drugie stanowisko prezentowane jest w najnowszym orzecznictwie, w świetle którego ostateczny akt własności ziemi kwalifikować należy jako zdarzenie wywołujące skutki cywilnoprawne nie tylko w zakresie deklaratywnego stwierdzenia nabycia prawa własności, dokonanego z mocy ustawy, ale także jako potwierdzenia posiadania samoistnego osoby uwłaszczonej w dacie 4 listopada 1971 r., skoro formalnie warunkiem uwłaszczenia było właśnie samoistne posiadanie nieruchomości przez określony okres czasu, w tym właśnie w dacie 4 listopada 1971r. Z tych przyczyn należałoby uznać, że wobec osób, które nadal władały nieruchomością w sposób odpowiadający posiadaniu samoistnemu, rozpoczął bieg nowy termin zasiedzenia, z tym że kierowany przeciwko osobie wskazanej w akcie własności ziemi. O posiadaniu i jego charakterze nie decyduje bowiem stan prawny, na podstawie którego objęto nieruchomość, ani okoliczności uzyskania władania, tylko sposób władania odpowiadający prawu własności (tak też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2015r., III CSK 362/14). Pogląd ten jest bliższy Sądowi Okręgowemu w niniejszej sprawie jako bardziej spójny, uwzględniający fakt, że podstawą wydania na rzecz określonej osoby aktu własności ziemi było ustalenie jej samoistnego posiadania nieruchomości w określonym czasie.

Rację jednakże miał Sąd Rejonowy stwierdzając, że data, kiedy decyzja uwłaszczeniowa stała się ostateczna nie mogła mieć większego znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, albowiem, jak wskazano wyżej, decyzja

potwierdzała jedynie samodzielny charakter posiadania na datę 4 listopada 1971r. Postępowanie uwłaszczeniowe zakończone wydaniem decyzji administracyjnej na rzecz małżonków A. także nie wykazało, aby wnioskodawcy czy ich poprzednicy prawni byli jego uczestnikami, co można byłoby ewentualnie kwalifikować jako sytuację przerwania biegu zasiedzenia (tak postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 535/01, z dnia 5 lutego 2010 r., III CSK 124/09, uzasadnienie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2015r., III CSK 362/14).

Z tych względów w świetle prezentowanego wyżej stanowiska zarzuty uczestników naruszenia art. 233 § 1 i § 2 k.p.c. i art. 339 k.c. w kontekście wydania decyzji uwłaszczeniowej były o tyle słuszne, że nie samo wydanie decyzji i jej ostateczność, ale potwierdzenie samoistności posiadania na datę 4 listopada 1971r. można było uznać za okoliczność powodującą niemożność skorzystania przez wnioskodawców z domniemania wynikającego z art. 339 k.c.

W tej sytuacji należało jednak zważyć, czy zgromadzony materiał dowodowy pozwalał na ustalenie samoistnego charakteru posiadania S. B., a następnie wnioskodawczynie i jej męża po dacie dokonanego uwłaszczenia, którego to ustalenia podjął się zresztą Sąd I instancji.

W tym zakresie Sąd Okręgowy nie uznał za zasadny zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. Naruszenie tego przepisu nie może bowiem sprowadzać się do przedstawienia przez apelującego stanu faktycznego przyjętego na podstawie własnej oceny dowodów. Sąd ma prawo do swobodnej oceny dowodów, która dopóki nie jest całkowicie dowolna, nie może stanowić o naruszeniu art. 233 k.p.c. Innymi słowy, 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. Dla skuteczności zarzutu naruszenia powyższego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. Tymczasem w ocenie Sądu II instancji uczestnicy nie wykazali, posługując się argumentami wyłącznie jurydycznymi, że Sąd Rejonowy naruszył ustanowione w art. 233 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodowej dowodów, tj. przekroczył granice swobody wyznaczone logiką, doświadczeniem życiowym, zasadami nauki bądź nie dokonał wszechstronnego rozważenia sprawy pomijając część materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie (tak też postanowienia SN z dnia 10 stycznia 2002r. II CKN 572/99 i z dnia 14 stycznia 2000 r. I CKN 1169/99, wyrok SN z dnia 9 grudnia 2009r. IV CSK 290/09, wyrok SA we Wrocławiu z dnia 31 lipca 2013r. I ACa 698/13, wyrok SA w Łodzi z dnia 24 stycznia 2013r. I ACa 1075/12, wyroki SA w Warszawie z dnia 18 kwietnia 2013r. I ACa 1342/12 i z dnia 28 maja 2013r. VI ACa 1466/12).

Sąd Rejonowy bowiem w sposób szczegółowy przeanalizował cały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, wbrew stanowisku apelacji uzasadnił, które dowody w sprawie oraz w jakim zakresie uznał za wiarygodne oraz wyprowadził z tego materiału wnioski w sposób logiczny i oparty na doświadczeniu życiowym. Nie było przy tym tak, jak zarzucali apelujący, że zeznania świadków zostały omówione bardzo ogólnie bez wskazania konkretnych świadków, a zeznania świadków powołanych przez uczestników postępowania zostały praktycznie pominięte.

Twierdzenia wnioskodawczynie i jej męża o samoistnym posiadaniu nieruchomości przez nich, a poprzednio przez ich wujka, potwierdziły zeznania W. G., B. K., K. A., R. C., K. N., W. T.. Zważyć przy tym należało, że wszyscy wskazani powyżej świadkowie byli sąsiadami nieruchomości w całym istotnym dla ewentualnego zasiedzenia okresie, wszyscy poza K. A. i B. K. nie byli rodzinnie związani z żadną z stron postępowania, a ich zeznania były spójne. Oświadczyli, że na gruncie było uprawiane zboże i ziemniaki, bywały też lata, kiedy upraw nie było z uwagi na podmokły charakter gruntu, do wnioskodawczynie, a wcześniej do jej wujka należała ta ziemia, natomiast do państwa A. jedynie mały klin działki, gdzie pozostawał przez cały czas ugór. Wskazywali, że nikt nie miał we wsi wątpliwości, że przedmiotowa część działki (...) należała do S. B., a potem D. N.. Nigdy nie było żadnych sporów granicznych, nikt nie zgłaszał pretensji o tę działkę.

Z kolei świadkowie J. A. i F. A. złożyli zeznania niespójne i bynajmniej nie dyskredytujące zeznań poprzednich świadków, co zresztą dostrzegł także Sąd Rejonowy w swoim uzasadnieniu. Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że wypowiedź F. A. była bardzo chaotyczna, ponadto wypowiadała się ona na temat „działki pod lasem”, która nie była

tożsama z zasiadywaną nieruchomością, a co przyznał również J. A.. Świadek stwierdziła, że ziemia leżała odlego, by następnie przyznać, że wnioskodawcy „coś robili na tej ziemi”. Na koniec stwierdziła, że nie chodziła na działkę często, nie interesowała się nią. Zeznania tego świadka nie pozwalały ustalić w sposób nie budzący wątpliwości, czy świadek w ogóle miała na myśli dawną działkę (...), czy miała jakąkolwiek wiedzę na temat działki, a jeśli nawet tak, to potwierdzały jedynie zeznania świadków wnioskodawców, że podejmowali oni czynności wobec tej działki, do których prawnie nie byli uprawnieni.

Podobnie świadek J. A. przyznał, że wnioskodawcy weszli na jego ziemię, aczkolwiek rzekomo nie wiedział, co na niej robili. Potwierdził także, że nie podejmował działań wobec działki, bo wnioskodawczyni twierdziła, że działka należy do niej.

Także zeznania świadka Z. Ś. nie potwierdzały wersji uczestników. Co prawda świadek nie widział na nieruchomości żadnych upraw, niemniej jednak nie świadczyło to jeszcze o nieposiadaniu nieruchomości przez wnioskodawczynię, a to chociażby z powodu specyfiki położenia gruntu, który był tak podmokły, że w niektórych latach nie nadawał się do zagospodarowania. Poza tym właśnie wtedy wnioskodawczyni poinformowała go, że to ona użytkuje działkę, co zdaniem Sądu Okręgowego właśnie świadczyło o jej posiadaniu z wolą posiadania dla siebie przedmiotowej nieruchomości.

Zeznania uczestników postępowania oraz R. S., D. J. i W. B. dotyczyły okresu dopiero od 2007-2008r., przy czym zeznania te były mało konkretne i niespójne.

Świadek W. B. ogólnie stwierdził, że działka była zachwaszczona, następne jego wypowiedzi dotyczyły już części działki w postaci klina, trójkąta użytkowanej przez rodzinę A.. Nic więcej nie potrafił powiedzieć.

Świadek D. J. nie potrafił wskazać na mapie działki, o której mówił. S. R. wskazał przy tym, że świadek ten był raz na jego działce. D. J., podobnie jak świadkowie A. S. i R. S., twierdził przy tym, że na działce tej były krzaki i małe drzewa, podczas gdy inni świadkowie zeznający w sprawie tego nie potwierdzili.

Państwo S. mieli też widzieć uczestnika, jak zajmuje się wielokrotnie czyszczeniem działki, twierdzili, że dbał o działkę, podczas gdy sam uczestnik oraz jego syn R. R. przyznali, iż na działce nic nie było robione, a S. R., jako że nie jest rolnikiem, nie zna się na uprawach. Działka została zakupiona celem dalszej odsprzedaży, a nie prowadzenia na niej upraw.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik uczestników argumentował dodatkowo, że bezczynność uczestnika S. R. przemawiała właśnie za brakiem podejmowania jakichkolwiek działań wobec działki przez wnioskodawców, gdyż w przeciwnym razie uczestnik zareagowałby. Jednakże sam uczestnik przyznał chociażby, iż na działce został wysiany łubin, a niewątpliwie żadnych protestów w tym zakresie nie wyrażał, wydaje się, że nawet tego faktu wcześniej nie zauważył.

Od wszystkich zeznań świadków w postępowaniu odbiegały zeznania E. F. (2), która stwierdziła, że od 15 lat nic na działce nie było robione, a działka nr (...) zawsze była zaniedbana. Świadek ta przyznała jednak, że jej rodzina pozostawała w konflikcie z wnioskodawcami, jak również, że nie było nic uprawiane, bo było zbyt mokro.

W ocenie Sądu Okręgowego, wbrew nawet ustaleniom Sądu Rejonowego, postępowanie dowodowe nie wykazało w sposób nie budzący wątpliwości, że do momentu zakupu nieruchomości przez uczestników postępowania, to państwo A. płacili podatki za tę konkretną działkę. Żadna ze stron postępowania nie złożyła na tę okoliczność odpowiednich dokumentów. Nie zachowały się też stosowne dane w gminie. Natomiast wnioskodawczyni zeznała, że płaciła za całą nieruchomość z odliczeniem np. rowów, lasów etc. i nie była do końca pewna, czy w ramach tego podatku płaciła za działkę (...), czy też nie. Podobnie rodzina A. posiadała więcej nieruchomości, a uiszczano jedną opłatę z tytułu podatku. Z kolei zdaniem sołtysa K. N., który pełnił tę funkcję w latach 1974-2003r., a więc był osobą mającą wiedzę na temat płacenia podatków przez mieszkańców, za całość podatki płacił wujek wnioskodawczyni, a potem ona sama.

Niezależnie od tego, słusznie wskazał Sąd Rejonowy, iż przyjęcie nawet faktu opłacania podatków przez właściciela nie stanowiłoby okoliczności dyskredytującej samoistność posiadania wnioskodawców.

Nie bez znaczenia dla kwestii określenia istnienia posiadania i jego charakteru miało też występowanie przez wnioskodawczynię o dofinansowanie m.in. dla spornej nieruchomości i towarzyszące przyznaniu dotacji określone kontrole w tym zakresie. Ponieważ Sąd Rejonowy w uzasadnieniu postanowienia zasugerował, iż dowód ten nie mógł mieć istotnego znaczenia, albowiem w tego rodzaju sytuacjach dochodzi niejednokrotnie do nadużyć, Sąd Okręgowy podkreślił, że bynajmniej postępowanie niniejsze, ani też postępowanie prowadzone przez prokuraturę i (...) nie wykazało wystąpienia nadużyć, natomiast ustalono, że D. N. była posiadaczem tego gruntu.

W ocenie Sądu Okręgowego treść rejestrów gruntów, w których jako właściciele zostali wskazani małżonkowie A., nie mogła stanowić o braku samoistnego posiadania wnioskodawców i ich poprzedników. W rejestrach tych zostały bowiem jedynie ujawnione dane dotyczące osoby właścicieli, nie zaś posiadaczy, zgodne zresztą ze stanem prawnym wynikającym z aktu własności ziemi.

Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie można było zarzucić Sądowi I instancji naruszenia art. 233 k.p.c. ani art. 172 k.c. poprzez ustalenie samoistnego posiadania wnioskodawców prowadzącego do zasiedzenia.

Absolutnie nie mieli przy tym racji uczestnicy postępowania, że zbycie na ich rzecz nieruchomości w 2004r. prowadziło do przerwania biegu zasiedzenia. Przerwanie tego biegu mogłoby bowiem nastąpić w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. jedynie poprzez takie działanie właściciela, które bezpośrednio zmierzało do przerwania władztwa posiadacza, czyli przez "akcją zaczepną" wymierzoną przeciwko posiadaczowi i prowadzącą do pozbawienia go posiadania (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2015r., I CSK 208/14, postanowienie z dnia 14 grudnia 2006r. I CSK 296/06). Czynność sprzedaży nieruchomości tych przesłanek nie spełniała. Natomiast ani państwo A. ani nabywca nieruchomości nie wykazali, aby podejmowali działania zaczepne wobec konkretnie wnioskodawców czy ich poprzednika prawnego.

Sąd Okręgowy zważył też, że samoistnego posiadania wnioskodawców nie przekreślała bynajmniej ich świadomość, że nie są formalnie właścicielami gruntu, a są nimi inne osoby. Tego rodzaju przekonanie wpisuje się bowiem w definicję posiadania samoistnego, aczkolwiek w złej wierze.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację, o kosztach postępowania orzekając na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. uznając, że na etapie postępowania apelacyjnego istniała niewątpliwa sprzeczność interesów pomiędzy uczestnikami i wnioskodawcami.