

Sygn. akt XXVII Ca 2329/20

POSTANOWIENIE

Dnia 3 lutego 2022 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Agnieszka Fronczak
Protokolant:	stażysta Klaudia Pielech

na rozprawie w dniu 3 lutego 2022 r. w Warszawie rozpoznał sprawę

z wniosku J. G., D. Ł., M. Ł. (1), P. Ł., M. Ł. (2), E. S., M. K. i A. Ł.

z udziałem Szkoły (...) w W.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Pruszkowie

z dnia 29 października 2020 r., sygn. akt I Ns 905/19

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od Szkoły (...) w W. na rzecz J. G., D. Ł., M. Ł. (1), P. Ł., M. Ł. (2), E. S., M. K. i A. Ł. kwotę 1.350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt **XXVII Ca 2329/20**

UZASADNIENIE

W dniu 2.08.2019r. J. G., D. Ł., M. Ł. (1), P. Ł., M. Ł. (2), E. S., M. K. i A. Ł. złożyli do Sądu Rejonowego w Pruszkowie wniosek o stwierdzenie zasiedzenia w dobrej wierze z dniem 5.05.2002r. na rzecz K. Ł. (1) i G. Ł. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej części nieruchomości o powierzchni 465m² położonej w K., oznaczonej na mapie do celów zasiedzenia jako działka ewidencyjna o nr (...), stanowiącej część działki ewidencyjnej (...), dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Ewentualnie wnosili o stwierdzenie zasiedzenia w złej wierze z dniem 5.05.2012r. przez K. Ł. (1) i następców G. Ł., tj. przez K. Ł. (1) w 30/48, M. Ł. (2) w 3/48, K. Ł. (2) w 3/48 części, E. S. w 3/48 części, M. K. w 3/48 części, J. G. w 3/48 części i A. Ł. w 3/48 części - nieruchomości o powierzchni 465m² położonej w K., oznaczonej na mapie do celów zasiedzenia jako działka ewidencyjna o nr (...), stanowiącej część działki ewidencyjnej (...), dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W odpowiedzi na wniosek uczestnik – Szkoła (...) w W. postępowania wniósł o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych. Uczestnik wskazał, że w sprawie nie ma przesłanek prowadzących do zasiedzenia.

W piśmie procesowym oznaczonym na 29.01.2020r. pełnomocnik wnioskodawców podtrzymał wniosek. Wskazał, iż okoliczność, że (...) była wcześniej użytkownikiem wieczystym nieruchomości nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Zaprzeczył, jakoby wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni nie byli posiadaczami samoistnymi zasiadanej nieruchomości, że doszło do przerwania terminu biegu zasiedzenia, a także że nie upłynął okres niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia.

Pełnomocnik uczestniczki w piśmie datowanym na dzień 10.02.2020r. podtrzymał dotychczasowe stanowisko.

Na dalszym etapie postępowania strony pozostały przy zajętych stanowiskach.

Postanowieniem z dnia 29 października 2020 roku Sąd Rejonowy w Pruszkowie:

1. stwierdził, iż małżonkowie K. Ł. (1) i G. Ł. nabyli z mocy prawa przez zasiedzenie z dniem 6 maja 2002 roku na zasadach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej nieruchomość położoną w miejscowości K. Osiedle, oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0465 ha w granicach wskazanych na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. M. przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) w dniu 22 października 2012 roku za numerem ewidencyjnym (...) – stanowiącej integralną część orzeczenia,

2. nakazał pobrać solidarnie od J. G., D. Ł., M. Ł. (1), P. Ł., M. Ł. (2), E. S., M. K. i A. Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Pruszkowie tytułem kosztów sądowych kwotę 34,90 zł, w pozostałym zakresie ustalając, iż wnioskodawcy i uczestniczka postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawą wydania powyższego orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego

Szkoła (...) w W. jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pruszkowie o numerze (...), w skład której wchodzi m.in. położona w K. działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...), której część stanowi projektowana działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 465m⁽²⁾.

Do dnia 31 sierpnia 2005 roku właścicielem tej nieruchomości był Skarb Państwa, przy czym od 01 września 1990 roku jej użytkownikiem wieczystym była Szkoła (...) w W., która z dniem 1 września 2005 roku nabyła jej własność w wyniku przekształcenia przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego, okoliczności bezsporne.

W dniu 5 maja 1982 roku K. Ł. (1) zawarł ze Skarbem Państwa umowę sprzedaży, na mocy której nabył do majątku dorobkowego ze swoją żoną G. Ł. własność nieruchomości położonej w K. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 4 ary i 55m², sąsiadującej z działką nr (...). Granice nabywanej działki zostały już wcześniej oznaczone przez wynajętego przez stronę sprzedającą geodetę i okazane nabywcom. Nabywcy niezwłocznie po zakupie nieruchomości, przy pomocy swoich dzieci, ogrodzili ją, stawiając ogrodzenie w granicach wytyczonych i okazanych wcześniej przez geodetę. W granicach tego ogrodzenia znalazła się działka nr (...) oraz część działki nr (...) stanowiąca projektowaną działkę nr (...) o pow. 0,0465 ha w granicach ujawnionych na mapie dla celów sądowych. Ogrodzenie od strony działki nr (...) zostało postawione w tej samej linii co ogrodzenia sąsiednich działek gruntu nabywanych w tym samym czasie przez innych właścicieli, którzy także bezpośrednio po nabyciu przystępowali do ich ogradzania. Materiały niezbędne do takiego ogrodzenia zakupywał dla nabywców tych nieruchomości ich pracodawca czyli Państwowe Gospodarstwo Rolne w K.. Całość ogrodzonej nieruchomości została przez nabywców w jednakowy sposób zagospodarowana - postawiono tam gołębnik, wykopano studnię, zasadzono drzewa owocowe i założono warzywnik.

(...) do 2011r w żadnej sposób nie kwestionowało przebiegu ogrodzenia nieruchomości tak wnioskodawców jak i pozostałych właścicieli działek przy ul. (...) w K. graniczących z działką oznaczoną nr ewid. (...).

G. Ł. zmarła w dniu 19.02.2008r. Spadek po niej nabył mąż K. Ł. (1) oraz dzieci J. G., K. Ł. (2), M. Ł. (2), E. S., M. K. i wnuczka A. Ł.. K. Ł. (1) zmarł w dniu 05.07.2015r. Spadek po nim nabyły dzieci J. G., K. Ł. (2), M. Ł. (2), E. S., M. K. oraz wnuczka A. Ł.. Syn G. Ł. i K. Ł. (1) - K. Ł. (1) zmarł w dniu 20.02.2016r. Spadek po nim nabyły D. Ł., M. Ł. (1) i P. Ł..

W dniu 16 listopada 2011 roku w obecności m.in. K. Ł. (1) wynajęty przez Szkołę (...) geodeta S. S. w ramach procedury wznowienia granic wyznaczył na gruncie punkty graniczne działek gruntu nr (...), z których wynikało, iż część działki nr (...) znajduje się wewnątrz ogrodzenia nieruchomości znajdującej się we władaniu wnioskodawców.

Szkoła (...) wystąpiła w dniu 19 czerwca 2012 roku do Sądu Rejonowego w Pruszkowie w sprawie o sygn.. I Co 2138/12 z zawezwaniem do próby ugodowej K. Ł. (1) w sprawie wydania (...) części nieruchomości stanowiącej część działki nr (...) znajdującej się w ich posiadaniu oraz zakazania dalszych naruszeń. Do zawarcia ugody nie doszło, okoliczności bezsporne

W dniu 9 maja 2012r. K. Ł. (1) zwrócił się pisemnie do uczestniczki, wskazując że był wieloletnim pracownikiem Państwowego Gospodarstwa Rolnego w K. i wieloletnim użytkownikiem działki o powierzchni ok. 455m², z prośbą o dzierżawę tego terenu, wyraził też zainteresowanie możliwością zakupu tej działki, jeżeli byłaby to cena, którą mógłby uiścić. Ponownie wyraził chęć zakupu tej nieruchomości w piśmie z dnia 23.04.2014r.

Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy oparł się na zgromadzonych w sprawie dowodach. Sąd I instancji uznał za wiarygodne dokumenty oraz ich kserokopie z uwagi na fakt, iż nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Przymiotem wiarygodności co do zasady obdarzył Sąd Rejonowy zeznania przesłuchiwanych w sprawie świadków i wnioskodawczyni, wskazując iż spór dotyczył nie faktów a ich oceny.

Sąd Rejonowy ocenił, iż wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawę prawną rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowił art. 172 § 1 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. Z mocy zaś § 2 tego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Stosownie do brzmienia art. 9 ustawy z 28 lipca 1990, która weszła w życie w dniu 1 października 1990 o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990, Nr 55, poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie.

Sąd rejonowy zwrócił uwagę, iż co prawda obowiązujący do 31 września 1990r. art. 177 k.c. zakazywał nabywania własności nieruchomości stanowiących własność państwową, jednakże z uwagi na uchylenie tego przepisu oraz zastosowane przepisy intertemporalne, zaistniała możliwość nabycia przedmiotowych nieruchomości, przy czym wprowadzono modyfikacje co do sposobu liczenia okresu niezbędnego do nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia.

W przedmiotowej sprawie istotne było ustalenie daty objęcia zasiadywanej nieruchomości w posiadanie, dokonanie oceny czy objęcie jej w posiadanie nastąpiło w dobrej czy złej wierze oraz ustalenie charakteru tego posiadania (samoistne czy niesamoistne).

W ocenie Sądu I instancji poprzednicy prawni wnioskodawców nabyli w posiadanie część działki (...) w granicach projektowanej działki (...) w dobrej wierze. Analizując materiał dowodowy w postaci aktu notarialnego, na podstawie którego rodzice wnioskodawców nabyli działkę oznaczoną nr ewid. (...) oraz posiłkując się zeznaniami świadków:

D. S., M. S., W. K., H. K. oraz wnioskodawców M. Ł. (2) i M. K., Sąd stwierdził że do objęcia w posiadanie spornej części nieruchomości doszło już w dniu 5 maja 1982r. Wtedy to G. i K. małżonkowie Ł. objęli w posiadanie całość nieruchomości w obecnych granicach. Powyższe było konsekwencją błędu związanego z wytyczeniem granic zbywanych przez PGR na rzecz pracowników przez geodetę. Powyższe wprost stwierdzili świadkowie i wnioskodawcy, stwierdzając iż błąd polegał na wbiciu przez geodetę słupków wytyczających granicę nieruchomości sprzedanych przez Skarb Państwa, a następnie dokonanych na tej podstawie ogrodzeń nieruchomości przez nabywców.

Sąd I instancji powołał się również na fakt znany mu z urzędu w postaci sposobu zbycia przez PGR przy ul. (...) w K. działek, a wynikający z prowadzenia innych spraw toczących się przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie. Sąd Rejonowy przyjął, iż wadliwe wytyczenie granic dotyczyło wszystkich sprzedanych przez PGR działek, na co wskazuje przebieg ogrodzeń tych nieruchomości, tworzących linię prostą, jak również konsekwentne zeznania świadków i sama postawa uczestnika, który nie kwestionował tych okoliczności aż do 2011 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, iż oceny co do błędnego wytyczenia granic nieruchomości położonych przy ul. (...) w K. nie zmieniły zeznania świadka Ł. Z. oraz zdjęcie lotnicze wykonane 16.05.1982r. Jak wskazał Sąd Rejonowy, granice nieruchomości został ustalony przez wynajętego przez (...) geodetę, co oznacza że twierdzenia świadka co do dokonywania ogrodzeń na terenie należącym do uczestnika w nadziei na ich zasiedzenia, były niezasadne. Z kolei zdjęcie nie pozwala stwierdzić, czy na dzień jego wykonania właściciele wykonywali jakiegokolwiek działania, mające na celu ogrodzenie działek o nr (...) i część działki (...), choć nie można powyższego wykluczyć. Ponadto powoływanie z urzędu dowodu z opinii fotogramtery było niezasadne z uwagi na czas oczekiwania na taką opinię jak i niską jakość wykonanych zdjęć, niepozwalających ustalić, czy na działce znajdowały się już słupki graniczne, co znane było Sądowi Rejonowemu z racji prowadzonych spraw.

Istotne w sprawie było, w ocenie Sądu Rejonowego, nie tylko podjęcie faktycznych czynności, a jedynie sama możliwość objęcia we władanie nieruchomości. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego brak było podstaw do ustalenia innej daty, niż wskazana we wniosku o zasiedzenie.

Nawet przyjmując, iż objęcie w posiadanie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w złej wierze, to zdaniem Sądu Rejonowego zasiedzenie nastąpiło najpóźniej 5 maja 2012r. Uczestnik wystąpił z zawezwaniem do próby ugodowej domagając się wydania nieruchomości stanowiącej część działki nr (...) dopiero 19 czerwca 2012 roku i tym samym powyższa czynność była spóźniona, z uwagi na fakt iż nastąpiła po upływie najdłuższego terminu wymaganego do zasiedzenia.

Sąd Rejonowy przyjął, iż poprzednicy prawni wnioskodawcy przejmując w posiadanie w chwili zakupu działkę o nr (...), objęli w posiadanie również część działki (...) w granicach projektowanej działki (...) i nastąpiło to w wyniku wadliwego wytyczenia granic przez geodetę.

Sąd I instancji nie podzielił przy tym argumentacji uczestnika zmierzającej do wykazania, iż objęcie w posiadanie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w złej wierze. Uczestnik wywodził, iż sama powierzchnia nabytej w sposób formalny przez poprzedników prawnych wnioskodawcy nieruchomości w stosunku do powierzchni nieruchomości faktycznie objętej w posiadanie jak i sama treść pism kierowanych przez K. Ł. (1) z dnia 9.05.2012r. i 23.04.2014r. przemawia za uznaniem, iż posiadanie to nie było ani samoistne, ani nie charakteryzowało się dobrą wiarą.

Sąd Rejonowy wskazał jednak na, po pierwsze, niską świadomość prawną poprzedników prawnych jak i ogólną sytuacją ustrojową państwa w okresie PRL, wiążącą się z brakiem poszanowania dla obowiązujących norm prawnych. Co prawda jest całkiem prawdopodobne, że poprzednicy prawni dostrzegli różnicę co do wielkości działek, aczkolwiek w ocenie Sądu Rejonowego, całkiem realnym było to, że nie mieli świadomości co dokładnie nabyli w drodze aktu notarialnego. Zdaniem Sądu Rejonowego możliwym jest, by pozostawali w usprawiedliwionym przekonaniu, iż nabywają nieruchomość w granicach wyznaczonych przez geodetę, zwłaszcza że sprzedającym był sam Skarb Państwa.

Co do powołanych wyżej pism, to Sąd Rejonowy stwierdził, iż nie wskazują one na brak samoistności posiadania projektowanej działki nr (...), a to ze względu na fakt, iż wraz z działką (...) stanowiła ona jedną gospodarczą całość i była tak samo wykorzystywana.

Mając na uwadze powyższe, i na podstawie powołanych przepisów prawa, Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., wskazując, że co prawda to przegrywający powinien być obciążony kosztami postępowania, jednakże złożony stan faktyczny sprawy przemawiał za uznaniem, że uczestnik mógł i powinien mieć możliwość podjęcia obrony swoich praw.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł uczestnik (...), zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w całości i zarzucając:

1. Naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów poprzez przyjęcie wbrew zasadom doświadczenia życiowego i logicznego myślenia, iż K. Ł. (1) oraz G. Ł. przysługiwała dobra wiara w zasiadywaniu przedmiotowej nieruchomości, jak również iż posiadanie w zakresie przedmiotowej nieruchomości miało charakter samoistny, w tym przyjęcie, iż objęcie w posiadanie zasiadywanej nieruchomości nastąpiło w dniu 06 maja 1982 r.;
2. Błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż;
 - a. objęcie w posiadanie zasiadywanej nieruchomości nastąpiło w dniu 06 maja 1982 r.;
 - b. K. Ł. (1) oraz G. Ł. przejmując w posiadanie zawiadywaną nieruchomość działali w dobrej wierze;
 - c. K. Ł. (1) i G. Ł. byli w posiadaniu samoistnym zasiadywanej działki;
 - d. K. Ł. (1) i G. Ł. nie zapoznali się z aktem notarialnym sprzedaży, w tym powierzchnią zasiadywanej nieruchomości gdy tymczasem w treści aktu notarialnego będącego dokumentem urzędowym a zatem stanowiącym dowód na fakty objęte jego treścią widniej wyraźne stwierdzenie, iż akt notarialny w całości został odczytany małżonkom Ł..
3. Naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 7 k.c., 339 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny w zw. z art. 32 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w brzmieniu obowiązującym na dzień 24 czerwca 2003 r. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie iż K. Ł. (1) oraz G. Ł. przysługiwała dobra wiara w posiadaniu zasiadywanej nieruchomości, którą posiadali w sposób samoistny co prowadziło do jej zasiedzenia.

Wobec powyższych zarzutów, skarżący wniósł o zmianę postanowienia poprzez oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, przy czym w przypadku oddalenia apelacji wniósł o nieobciążanie uczestnika kosztami postępowania.

Wnioskodawcy w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie solidarnie od skarżącej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w wysokości jednokrotności stawki minimalnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje;

Apelacja wywiedziona przez uczestnika Szkołę (...) jako bezzasadna podlegała oddaleniu, albowiem wydane rozstrzygnięcie w pełni odpowiada prawu.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w tej sprawie przez Sąd Rejonowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Sąd I instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego. Jednocześnie na podstawie tak przeprowadzonego postępowania dowodowego i zgromadzonych dowodów, Sąd I instancji wywiódł trafne wnioski i oceny prawne, które Sąd Okręgowy w całości podziela.

Zarzuty apelacyjne nie mogły wpłynąć na postulowaną zmianę orzeczenia, albowiem rozpoznając wywiedziony przez uczestnika środek zaskarżenia, Sąd Okręgowy nie stwierdził zarzucanych uchybień, zarówno odnoszących się do naruszenia prawa procesowego jak i prawa materialnego.

Ustosunkowując się do zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd II instancji stwierdza, iż są one chybione.

Skarżący dopatrywał się błędów orzeczenia zapadłego przez Sądem Rejonowym w Pruszkowie z uwagi na przekroczenie przez ten Sąd zasad swobodnej oceny dowodów przez niezasadne przyjęcie, iż poprzednikom prawnym wnioskodawców przysługiwała dobra wiara przy objęciu w posiadanie przedmiotowej nieruchomości, jak również, że posiadanie spornej nieruchomości miało charakter samoistny.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może być uznany za uzasadniony, albowiem skarżący nie podniósł żadnego argumentu przemawiającego za stwierdzeniem, że rzeczywiście doszło do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów przez Sąd I instancji.

Skarżący przedstawia swoją własną ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów i swoją wersję wydarzeń, a naruszenia przywołanych przepisów postępowania upatruje w dokonaniu przez Sąd I instancji oceny odmiennej.

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych poprzez przedstawienie przez skarżącego własnej wersji stanu faktycznego. Formułując taki zarzut skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny Sąd naruszył przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. red. A. Zieliński, K. Flaga - Gieruszyńska, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Warszawa 2014). 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. Wyłącznie w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszego postępowania, Sąd Okręgowy nie uznał słuszności zarzutów apelacji odnoszących się do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i nie znalazł podstaw do podważenia oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji.

W szczególności niezasadne są twierdzenia wnioskodawcy, iż Sąd Rejonowy nie rozważył wszechstronnie całego materiału dowodowego w sprawie.

Wbrew tej tezie należy stwierdzić, że Sąd I instancji odniósł się do wszystkich przeprowadzonych w sprawie dowodów, czy to w postaci załączonych do sprawy dokumentów czy źródeł osobowych. Sąd też przekonująco wyjaśnił, z jakich powodów obdarzył walorem wiarygodności zeznania świadków i wyjaśnienia wnioskodawczyni.

Sąd I instancji zasadnie wskazał, do czego w tej sprawie sprowadzał się spór, wskazując na jego charakter odnoszący się w zasadzie do oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy dokonał całościowej oceny materiałów sprawy, zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów.

Skarżący uzasadniając swój zarzut prezentuje wyłącznie odmienną ocenę dowodów, pomijając te dowody, które są dla niego niekorzystne.

Tymczasem słusznym wskazaniem Sądu Rejonowego było, iż w tej konkretnej sprawie zostały należycie wykazane przesłanki do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości opisanej we wniosku przez zasiedzenie.

Zgodzić należy się z orzekającym sądem, że przede wszystkim w sposób nie budzący wątpliwości wykazana została okoliczność samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości przez poprzedników prawnych wnioskodawców i to nieprzerwanie przez okres wymagany do jej zasiedzenia.

Z treści zeznań przesłuchanych w sprawie świadków: D. S., M. S., W. K., H. K. oraz wnioskodawców: M. Ł. (2) i M. K. w sposób jasny wynika, iż małżonkowie Ł. objęli w posiadanie sporną część nieruchomości, oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), właściwie równocześnie z nabyciem w drodze umowy sprzedaży nieruchomości zbywanych przez PGR, czyli działki o nr ewidencyjnym (...).

Ujawnione w toku postępowania okoliczności potwierdzają też prawidłowość przyjęcia przez Sąd Rejonowy tezy odnośnie tego, że objęcie w posiadanie spornej nieruchomości nastąpiło w dobrej wierze.

Powyższe wynikało z ustalenia, iż poprzednicy prawni wnioskodawców działali w zaufaniu do sprzedawcy działki – zbywającego nieruchomości na rzecz pracowników.

Co więcej logiczne i zasadne, w świetle zasad doświadczenia życiowego, jest uznanie, że skoro sam zbywający nieruchomości wytycza granice, a ta czynność dokonywana jest przez wyznaczonego przez niego samego geodetę, to czynność ta odbywa się w sposób prawidłowy. Nie można zarzucać posiadaczom, że nie przypuszczali, by Skarb Państwa działał na swoją niekorzyść, wyzbywając się nieruchomości, niejako „darując” jej część nabywcom.

Sam przebieg granic zbywanych gruntów, ich wytyczenie, miało miejsce w obecności geodety, a więc przyjąć należy, że nabywcy nie mogli w sposób samowolny ustalać, gdzie granica ma przebiegać, poszerzając przy tym swoje władztwo nad nieruchomością.

Skarżący powołuje się tutaj na treść pisma z dnia 9 maja 2012 r. (k. 45), skierowanego przez K. Ł. (1), który miał zwracać się o uregulowanie stanu prawnego.

Powyższe miało wykluczać posiadanie samoistne nad sporną częścią nieruchomości oraz samą dobrą wiarę poprzednika prawnego wnioskodawców.

Analiza treści powyższego pisma musi prowadzić zdaniem Sądu Okręgowego do wniosku, że jest ono wyrazem zainteresowania się poprzednika prawnego wnioskodawców spornymi okolicznościami w zakresie przebiegu granicy.

Sama ta czynność nie może wpływać na ustalenia co do charakteru posiadania spornej nieruchomości.

W przekonaniu Sądu Okręgowego nadal miało ono charakter samoistny, a to z uwagi na fakt, iż dalej nieruchomość pozostawała we władaniu osób ubiegających się o zasiedzenie i to władanie było kontynuowane w takiej samej formie jak uprzednio.

Wskazać należy, że zdarzenie związane z próbą uregulowania sytuacji spornej, nie może być uważane za wyzbycie się władztwa nad objętą nieruchomością.

Zgodnie z przyjętym w orzecznictwie stanowiskiem nawet w sytuacji, w której samoistny posiadacz w złej wierze zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, jego posiadanie nie jest pozbawione przymiotu samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, że rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009r., sygn. akt I CSK 430/08).

W tym sanie rzeczy, zarzuty apelującego w zakresie charakteru posiadania nad nieruchomością sporną, nie mogły zostać uwzględnione.

Co do posiadania przez poprzedników prawnych wnioskodawców dobrej wiary w zasiadywaniu przedmiotowej nieruchomości, to nie sposób zgodzić się z uczestnikiem, by w sposób skuteczny obalił domniemanie wyrażone w art. 7 k.c.

Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu I instancji, że w tym postępowaniu nie zostało skutecznie obalone domniemanie statutowane wskazaną normą.

Powyższe, zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu, spoczywało na apelującym.

To uczestnik, jako właściciel spornej nieruchomości, powinien był wykazać jaki był stan wiedzy samoistnego posiadacza w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie.

Dla przyjęcia istnienia dobrej czy złej wiary decydujący jest bowiem moment objęcia nieruchomości w posiadanie.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury, utrata dobrej wiary w trakcie zasiedzenia, nie rodzi skutków prawnych w postaci pozbawienia posiadacza możliwości uzyskania tytułu prawnego w drodze zasiedzenia.

Uczestnik co prawda wskazywał, iż z samej treści aktu notarialnego, będącego dokumentem urzędowym, wynika inna niż faktycznie objęta we władanie, powierzchnia nieruchomości i co stricte formalnie jest niewątpliwe.

Całkiem jednak zasadnie Sąd Rejonowy, oceniając status wiary poprzedników prawnych wnioskodawców z momentu obejmowania nieruchomości w posiadania, powołał argumenty odnoszące się do zasad doświadczenia życiowego, a związanego z wykształceniem małżonków Ł..

Nie ulega wątpliwości, iż poziom wykształcenia poprzedników prawnych wnioskodawców nie pozwalał na właściwe rozeznanie się co do skutków prawnych podpisanego dokumentu, czy uznania że działali oni z rozmysłem.

Powyższe działanie, w ocenie Sądu Okręgowego, było przejawem woli przejęcia na własność zbywanej przez PGR własności ze wszystkimi jej przymiotami.

Nie można też abstrahować, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, od ogólnie niskiej świadomości prawnej obywateli w okresie PRL – u.

Oczekiwanie, iż osoby o niskim wykształceniu, nabywające w drodze sprzedaży od Skarby Państwa nieruchomość mogły mieć świadomość, iż nabywają na własność nieruchomość tylko w takim zakresie, w jakim wynika to z samego aktu notarialnego, bez uwzględnienia innych okoliczności sprawy – w szczególności związanych z fizycznym wytyczaniem granic - jest niezasadne.

Prawidłowość ustalenia faktu, że objęcie w posiadanie spornej działki o powierzchni 0,0465 ha nastąpiło równocześnie z objęciem władztwa nad działką nabywaną i warunkach opisywanych przez wnioskodawców (co do wytyczenia grani, ustawienia słupków), nie jest podważona zeznaniami świadka H. K., złożonymi na rozprawie z 9 stycznia 2020r. (k. 101 – 102).

Co prawda wskazała ona, że podczas jej pobytu na działce zasadniczo nic nie było, a widziała tylko jakieś szczere pole.

Nie sposób jednak czynić powyższych zeznań jako podstawy określenia granic nieruchomości objętej we władanie przez małżonków Ł..

Zdaniem Sądu Okręgowego powyższe słowa nie świadczą o tym, że w czasie pobytu świadka nie były wyznaczone granice odpowiadające faktycznemu władaniu, które doprowadziło do zasiedzenia. Zresztą świadek wskazała również, że przebywała na działce pomiędzy majem a czerwcem 1982 roku i na działce znajdowało się - jak można to określić - prowizoryczne ogrodzenie w postaci słupków wmurowanych w podmurówkę.

W konsekwencji uznania, że nie można skutecznie postawić Sądowi Rejonowemu zarzutów odnośnie niewłaściwego ustalenia okoliczności faktycznych istotnych dla instytucji zasiedzenia, Sąd Okręgowy nie podzielił też zarzutów apelacji uczestnika odnoszących się do naruszenia prawa materialnego.

Należy przypomnieć, że istota instytucji zasiedzenia polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa przez oznaczony w ustawie okres. Podstawową funkcją zasiedzenia jest więc eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się z kolei do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym. Istotnym skutkiem zasiedzenia w sferze prawnej dotychczasowego właściciela rzeczy jest utrata przez niego prawa własności, z równoczesnym nabyciem prawa do rzeczy przez posiadacza. Orzeczenie stwierdzające zasiedzenie ma charakter deklaratoryjny i wywołuje skutki *ex tunc* (z mocą wsteczną). Przesłankami nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości jest łączne ziszczenie się warunków:

- a) **posiadanie samoistne rzeczy będącej przedmiotem zasiedzenia**, przy czym możliwość uzyskania posiadania w tym trybie przysługuje tylko osobie która nie jest jej właścicielem, jednak faktycznie włada rzeczą jak właściciel;
- b) **ciągłość posiadania**, przy czym dowodzenie tej okoliczności rozciąga się na cały okres zasiedzenia, począwszy od momentu objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne;
- c) **upływ określonego terminu**, przy czym okres w jaki posiadacz uzyska władztwo nad nieruchomością związany jest z istnieniem dobrej (20 lat) lub złej wiary posiadacza (30 lat).

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zaznaczyć, że bezsporne było, iż z chwilą objęcia spornej nieruchomości w posiadanie poprzednicy prawni wnioskodawców nie byli jej właścicielami, jednakże z uwagi na objęcie jej wraz z nieruchomością wskazaną w umowie sprzedaży z dnia 5 maja 1982r., doszło do jej faktycznego nabycia z wolą sprawowania na nią władztwa w sposób charakterystyczny dla właściciela. Dodatkowo, skoro granice tej nieruchomości ustalał geodeta wyznaczony przez sprzedającego, to nie może być wątpliwości, iż objęcie spornej nieruchomości odbyło się z zachowaniem dobrej wiary poprzedników prawnych.

Kwestia ciągłości posiadania była podważana przez uczestnika, który powoływał się na brak ogrodzenia nieruchomości, czego dowodem było zdjęcie lotnicze z dnia 16 maja 1982r. Otóż zasadnie Sąd Rejonowy wskazywał, iż w przedmiotowej kwestii, nie zaistniała konieczność powołania z urzędu dowodu z opinii biegłego fotogrametry. Wskazać należy, że to strony, a nie sąd, powinny przedstawiać taki materiał, który pozwala poczynić ustalenia faktyczne, z których wywodzą skutki prawne. Nie jest też zasadniczo rzeczą sądu zarządzanie dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6 – 7, poz. 76).

Zdjęcie lotnicze, jak prawidłowo zauważył Sąd I Instancji, i nie jest pomocne w ustaleniu przebiegu granicy i nie przyczyni się do ustalenia istotnych faktów, a zwłaszcza nie pozwoli na wskazanie, czy w 11 dni po zawarciu umowy

sprzedaży w formie aktu notarialnego, teren był już ogrodzony, choćby w szcążkowej formie (np. poprzez wbite na polu paliki graniczne).

Tym samym nie zaistniała konieczność powołania wskazanego biegłego z urzędu, skoro okoliczności na które miał zostać powołany, można było ustalić w inny sposób, chociażby za pomoc zeznań świadków. Ponadto dowód ten nie pozwoliłby na zrekonstruowanie istotnych okoliczności faktycznych, co czyniło go nieprzydatnym dla celów niniejszego postępowania. Dążenie do jego przeprowadzenia przyczyniłoby się jedynie do znacznego wydłużenia postępowania.

Postępowanie poprzedników prawnych wnioskodawców z pewnością nosiło znamiona zachowania się względem posiadanej nieruchomości, jak właścicieli. Poprzednicy prawni wnioskodawców nie tylko dokonali ogrodzenia nieruchomości, jak również posadowili na posiadanym gruncie budynki gospodarcze, posadzili drzewa, traktując tę część nieruchomości jak jedną nieruchomość, bez różnicowania jej na te nabyte w formie aktu notarialnego, oraz „inne”, do których tytułu prawnego nie posiadali. Tym samym małżonkowie Ł. swoim zachowaniem zmanifestowali wolę posiadania nieruchomości jako jej właściciele i tak też byli postrzegani.

Objęcie spornego gruntu (nieruchomości) w posiadanie było właściwie równoczesne z objęciem gruntu wskazanego w akcie notarialnym i skoro dotychczasowy właściciel nie interesował się w zasadzie nieruchomością aż do 2012 roku., to oznacza to, że tym bardziej uprawnieni w sferze swego władztwa mogli być poprzednicy prawni wnioskodawców.

Mając powyższe na względzie i dzielając w całości rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonym postanowieniu Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu apelacji uczestnika na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do art. 520 § 3 k.p.c., zgodnie z którym, jeżeli interesy uczestników postępowania są sprzeczne, sąd może wyłożyć na uczestnika którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika.

Uczestnik przegrywając sprawę w postępowaniu odwoławczym powinien zwrócić wnioskodawcom koszty zastępstwa prawnego. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczność, iż spór został zainicjowany na tym etapie postępowania przez uczestnika oraz fakt, iż zarzuty okazały się bezzasadne powoduje, że należało odstąpić od ogólnej reguły kosztów w postępowaniu nieprocesowym, bez względu na to, w jakim charakterze działają strony postępowania.

Na koszty postępowania apelacyjnego złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawców, obliczone stosownie do treści § 5 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych.