

Sygn. akt I Ca 151/15

POSTANOWIENIE

Dnia 6 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Koszel (spr.)
Sędziowie:	SSO Halina Bork SSO Dariusz Krzysiak

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Rozkres

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2015 r. w Zamościu

na rozprawie sprawy

z wniosku B. D., R. D.

z udziałem A. S. (1), A. C., W. H.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim

z dnia 14 października 2014 r. sygn. akt I Ns 5862/13

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. stwierdzić, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ca 151/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim oddalił wniosek B. D., J. D. i R. D. o stwierdzenia, że W. D. i J. D. nabyli z dniem 1 stycznia 1982 r. przez zasiedzenie własność działki nr (...), o pow. 0,5840 ha położonej w Z., dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Sprawa była przedmiotem powtórnego rozpoznania przez Sąd I instancji, wobec uchylenia przez Sąd Okręgowy w Zamościu postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2013 r. orzeczenia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim z dnia 5 lutego 2013 r. i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, z wytycznymi w kierunku uzupełnienia materiału dowodowego. Rozpoznając sprawę ponownie, Sąd Rejonowy przeprowadził szereg dowodów, zgodnie z wytycznymi Sądu II instancji.

Sąd Rejonowy ustalił co następuje.

Przedmiotem zasiedzenia w niniejszej sprawie jest nieruchomość położona w Z., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 0,5840 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...). Nieruchomość ta powstała w wyniku podziału działki nr (...) o pow. 1,54 ha na dwie działki: nr (...) o pow. 0,9301 ha oraz nr (...) o pow. 0,5840 ha.

Działka, której dotyczy wnioski była m.in. przedmiotem postępowania prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim w sprawie z wniosku J. S., sygn. akt I Ns 595/03. J. S. wносиła wówczas o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie działki nr (...) o pow. 0,5840 ha i działki nr (...) o pow. 0,387 ha z dniem 21 października 2002r. Postanowieniem z dnia 2 lutego 2006r. Sąd oddalił wnioski J. S. o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie nieruchomości położonej w Z. oznaczonej nr (...) o pow. 0,5840 ha i nr (...) o pow. 0,387 ha, zaś apelacja spadkobierców J. S. została oddalona.

W dniu 26 kwietnia 1962 r. została zawarta w formie pisemnej przedwstępna umowa kupna - sprzedaży gruntów położonych w Z., należących wówczas do T. J., o powierzchni 2,68 ha. Przedmiotem umowy było nabycie przez J. C. nieruchomości o pow. 1,68 ha położonej w zachodniej części (wzdłuż drogi do wsi S.) gruntu ornego posiadanego przez T. J. w granicach: od wschodu – W. M., od zachodu – droga dojazdowa do S., od północy szosa K. - T., od południa - droga graniczna. W toku postępowania uwłaszczeniowego jako samoistni posiadacze gruntów przekazanych w drodze nieformalnych umów przyrzeczenia kupna – sprzedaży zostali wykazani J. C. i E. C., zaś wśród nieruchomości objętych na ich rzecz uwłaszczeniem została wykazana działka oznaczona wówczas numerem ewidencyjnym (...).

W dniu 19 lutego 1982 r. został wydany akt własności ziemi, w którym stwierdzono, że J. C. i E. C. stali się z mocy prawa właścicielami nieruchomości położonej w Z., oznaczonej nr działek: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) o pow. 8,99 ha.

W dniu 26 kwietnia 1962 r. została zawarta w formie pisemnej druga przedwstępna umowa kupna - sprzedaży, na podstawie której R. B. (1) nabył nieruchomość o pow. 1,00 ha położoną w Z., stanowiącą wschodnią część (położoną wzdłuż między z działką należącą do M. W.) gruntu ornego posiadanego przez T. J. w granicach: od wschodu – W. M., od zachodu – droga dojazdowa ze wsi Z. do S., od północy szosa K. - T., od południa - droga graniczna. W toku postępowania uwłaszczeniowego jako samoistni posiadacze gruntów przekazanych w drodze nieformalnych umów przyrzeczenia kupna – sprzedaży zostali ujawnieni R. B. (1) i A. B., zaś wśród nieruchomości objętych na ich rzecz uwłaszczeniem została wykazana m.in. działka oznaczona wówczas numerem ewidencyjnym (...). W dniu 19 września 1973 r. został wydany akt własności ziemi na rzecz R. i A. małż. B., obejmujący m.in. działkę o nr (...).

W dniu 4 kwietnia 1974 r. została zawarta umowa przyrzeczenia kupna – sprzedaży pomiędzy R. B. (1) a zespołem rolników indywidualnych funkcjonującym pod nazwą Zespół (...) w Z., w skład którego wchodził: E. S. –pełnomocnik oraz I. W. i F. W., jako członkowie. Na podstawie tej umowy R. B. (1) przyrzekł sprzedać Zespołowi działkę gruntu o pow. 1,01 ha położoną w Z. w granicach: od wschodu – I. W., od zachodu J. C., od północy – szosa K. – T., od południa graniczka polna, a w/w Zespół zobowiązał się kupić przedmiotowy grunt. Z dniem podpisania tejże umowy kupujący wstąpił w posiadanie i użytkowanie przedmiotowej nieruchomości, a także przyjął na siebie wszelkie zobowiązania wobec Państwa.

Przekazanie posiadania nieruchomości przez R. B. (1) na rzecz członków Zespołu nastąpiło w zakresie gruntu, będącego w jego faktycznym posiadaniu od 1962 r. i obejmującego działkę oznaczoną obecnie numerem ewidencyjnym (...) oraz działkę nr (...), będącą przedmiotem niniejszego postępowania. Przedmiotowa nieruchomość została więc przekazana w posiadanie i użytkowanie Zespołowi (...) w Z. na podstawie wskazanej wyżej umowy z 1974 r. Pełnomocnikiem i członkiem Zespołu był E. S., który wraz z drugim członkiem S. B. utworzył specjalistyczne gospodarstwo w zakresie produkcji warzyw szklarniowych.

Na gruncie przekazanym wskutek zawarcia w/w umowy zostały wybudowane szklarnie, ogrodzono działkę od drogi i zostały posadzone na niej drzewa. Hodowano również trzodę chlewną i cieleta. W taki sposób grunt był użytkowany przez członków Zespołu (...) w Z. do pierwszej połowy lat 80 - tych, kiedy to wskutek gradobicia uszkodzeniu uległy szklarnie i uprawy. Wobec poniesionych szkód nie nastąpiło odnowienie działalności przez Zespół. Następnie na podstawie ustnej umowy dzierżawcą przedmiotowego gruntu był Z. P. (1). Czynnosc dzierżawny był opłacany E. S..

Podatek za użytkowany grunt w ramach prowadzonej działalności przez w/w Zespół od 1977 r. do 1979 r. opłacali J. i E. małżonkowie S.. Od 1990 r. do 1996 r. podatek był opłacany z powierzchni 1,00 ha fizycznych przez J. S. za R. B. (1) i A. B., następnie podatek był opłacany na pozycję W. D., zaś po przekazaniu gospodarstwa – na pozycję B. D.. Podatki były również opłacane za przekazany przez R. B. (1) grunt, który widniał w latach 90 - tych na W. D.. Obecnie właścicielem tej nieruchomości jak i nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia jest A. S. (1) na podstawie umowy darowizny z dnia 3 września 1991r. sporządzonej w formie aktu notarialnego, mocą której J. i K. małżonkowie C. przekazali jej całość swojego gospodarstwa rolnego. Przedmiotowy grunt użytkuje A. S. (1) od 2010 r., po dokonaniu z niego eksmisji W. D..

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim z dnia 12 marca 1980 r. wchodzące w skład spadku po R. B. (1) gospodarstwo rolne nabyła jego żona A. B. oraz córka W. D. po 1/2 części każda, zaś na mocy postanowienia tegoż Sądu z dnia 31 marca 1982 r. wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym po A. B. nabyła córka W. D. w całości. Umową darowizny sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 5 listopada 2002 r. Rep. A nr (...) W. D. przeniosła nieodpłatnie na rzecz córki B. D. własność działek gruntu oznaczonych nr (...), (...) i (...) o pow. 3,33 ha.

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2007 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim w sprawie I Ns 150/07 stwierdził, że J. C. i K. C. nabyli przez zasiedzenie z dniem 2 stycznia 1985 r. własność nieruchomości położonej w Z. oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...) (ark. mapy nr (...)) o powierzchni 0,6164 ha, dla której to m.in. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Taki stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci:

a) dowodów z następujących dokumentów: wypis z rejestru gruntów, mapa ewidencji gruntów, kopia umowy przyrzeczenia kupna – sprzedaży z dnia 26 kwietnia 1962 r., odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...), odpis aktu zgonu R. B. (1), odpis aktu zgonu W. D., pismo Starostwa Powiatowego w T. z dnia 3 grudnia 2012 r., dokumenty dotyczące utworzenia i funkcjonowania Zespołu (...) w Z., sprawozdanie Naczelnika Gminy, karta gospodarstwa specjalistycznego na nazwisko E. S. i J. S., dokumenty w aktach uwłaszczeniowych Starostwa Powiatowego w Z. dotyczące przedmiotowych nieruchomości;

b) dowodów z dokumentów znajdujących się w dołączonych aktach sprawy I C 118/08 Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim w postaci: odpisu zwykłego księgi wieczystej KW nr (...), odpisu umowy przyrzeczenia kupna – sprzedaży, odpisu zawiadomienia z Państwowego Biura Notarialnego z dnia 30 października 1990 r. dotyczącego KW nr (...), odpisu protokołu ustalenia stanu posiadania z dnia 28 marca 1973 r., odpisu aktu własności ziemi nr (...), odpisu umowy przedwstępnej z dnia 20 grudnia 1954 r., odpisu umowy przedwstępnej z dnia 22 maja 1954 r., odpis umowy przyrzeczenia kupna – sprzedaży, odpisu przedwstępnej umowy kupna – sprzedaży z dnia 26 kwietnia 1962 r., odpisu pokwitowania z dnia 9 sierpnia 1972 r., protokołu ustalenia stanu władania z dnia 11 grudnia 1973 r., odpisu aktu własności ziemi nr (...), odpisu umowy sprzedaży i kupna ziemi, odpisu przedwstępnej umowy kupna – sprzedaży, odpisu z księgi wieczystej Kw nr (...), odpisu zaświadczenia z dnia 13 listopada 2003 r., odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim z dnia 12 marca 1980 r. sygn. akt I Ns 272/80, odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim z dnia 31 marca 1982 r. sygn. akt I Ns 55/82, wypisu aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 5 listopada 2002 r., notatki z wglądu do księgi wieczystej KW nr (...) oraz akt tej księgi wraz z załączonym wykazem zmian gruntowych i wypisem z rejestru gruntów;

c) dowodów z dokumentów znajdujących się w dołączonych aktach Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim sygn. akt

I Ns 595/03: wrysu z mapy ewidencyjnej, odpisu aktu zgonu E. S., odpisu pisemnej umowy z dnia 20 października 1972 r., sześciu nakazów płatniczych, odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim sygn. akt I Ns 55/82, dwóch nakazów płatniczych i dziewięciu dowodów wpłat podatku rolnego, pokwitowania, pisemnych umów sprzedaży i przyrzeczenia kupna sprzedaży, pisma Urzędu Gminy w K. z dnia 18 marca 2005 r., protokołu z oględzin sądowych z dnia 29 sierpnia 2005 r., mapy i wykazu powierzchni nieruchomości, opinii biegłego P. M., postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim wydanego w tej sprawie z dnia 2 lutego 2006r. wraz z uzasadnieniem, odpisu skróconego aktu zgonu J. S., odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim z dnia 29 grudnia 2006 r. w sprawie I Ns 347/06, postanowienia Sądu Okręgowego w Zamościu z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie I Ca 144/07 wraz z uzasadnieniem;

d) dowodu z oględzin miejsca sporu z dnia 18 lutego 2009 r. oraz z dnia 10 kwietnia 2014 r. wraz ze szkicem oględzin i dokumentacją fotograficzną;

e) dowodu z opinii geodety J. P. z dnia 13 czerwca 2014 r.;

f) dowodów z zeznań świadków: T. J., J. J. (2), Z. F., M. J., L. P., Z. P. (1), M. P., R. B. (2), T. B. i P. W..

Dokumenty złożone do akt nie były przez strony kwestionowane i nie budziły też zastrzeżeń Sądu Rejonowego.

Zeznania świadków: L. P., J. J. (2), T. B., P. W. nie budziły wątpliwości Sądu I instancji, gdyż były jasne, logiczne i bezsprzeczne. Świadkowie podawali fakty odnośnie położenia nieruchomości nabytych w 1962 r. przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni i uczestników postępowania oraz zakresu i sposobu korzystania z działki nr (...) od lat 70 - tych do 2010 roku. Świadek J. J. (2) był sołtysem wsi Z. w latach 1995 - 2011. Wskazał on w sposób kategoryczny i jasny okres funkcjonowania Zespołu (...) w Z., jego skład oraz sposób użytkowania nieruchomości i uiszczania podatku rolnego za przedmiotowy grunt.

Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne zeznania Z. P. (1), który jako dzierżawca m.in. przedmiotowej działki nr (...) podał okoliczności dotyczące funkcjonowania Zespołu (...) w Z. oraz użytkowanych przez jego członków gruntów. Świadek ten zeznawał w sposób jasny, logiczny i rzeczowy, określił również na gruncie użytkowane przez członków Zespołu działki a także sposób ich wykorzystania. Z. P. (1) ma wiedzę w tym zakresie, gdyż uczestniczył w budowie szklarni na gruntach użytkowanych przez Zespół i pomagał członkom Zespołu w załatwieniu kredytu w Banku Spółdzielczym w K.. Zeznania tego świadka potwierdziły w sposób nie budzący wątpliwości, iż Zespół od 1974 r. posiadał grunty przekazane przez R. B. (1), w tym działkę objętą niniejszym postępowaniem.

Sąd I instancji uznał za niewiarygodne zeznania świadków: M. J., Z. P. (2), J. D., M. P. w części, w której świadkowie zeznawali, iż R. B. (1) wraz z żoną a następnie ich córka W. D. użytkowali nieruchomość objętą niniejszym postępowaniem. Powyższe zeznania pozostają w sprzeczności z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami świadków: Z. P. (1), R. B. (2), T. B. oraz J. J. (2).

Sąd Rejonowy uznał zeznania R. B. (2) za wiarygodne, jasne i niesprzeczne w części gdzie świadek podał, iż R. B. (1) sprzedał swoje grunty, gdyż członkowie Zespołu (...) posiadali po sąsiedzku działki, ale były one za wąskie, aby rozbudować szklarnie.

Zeznania R. B. (2), T. B., Z. P. (1) oraz J. J. (2) w części, w której świadkowie ci wskazywali na Zespół (...) w Z., jako podmiot władający po dniu 4 kwietnia 1974 r. działką aktualnie oznaczoną numerem (...), znajdują potwierdzenie w treści dokumentów dotyczących utworzenia i funkcjonowania Zespołu (...) w Z., sprawozdania Naczelnika Gminy oraz kart gospodarstwa specjalistycznego wystawionych na E. S. i J. S.. Na uwagę zasługuje fakt, że T. B. i R. B. (2) byli właścicielami działki sąsiadującej z nieruchomością będącą przedmiotem niniejszego postępowania, w związku z

czym mogli naocznie zaobserwować kto w rzeczywistości władał tą działką. Ta sama konstatacja dotyczy Z. P. (1), który zeznał, że dzierżawił działkę aktualnie oznaczoną nr(...) po śmierci E. S. od J. S., co potwierdził także świadek J. J. (2).

Wobec treści dokumentów i wniosków wypływających z zeznań świadków Sąd Rejonowy pominął dowód z przesłuchania stron.

W pełni wiarygodną okazała się również opinia biegłego geodety J. P., którą cechuje rzetelność i fachowość. Strony nie kwestionowały tej opinii. Sporządzona przez biegłego dokumentacja pozwoliła na precyzyjne oznaczenie rzeczywistego zakresu przedmiotu postępowania.

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej.

Zasiedzenie jest jednym ze sposobów prowadzących do nabycia prawa własności. Skutkiem nabycia prawa własności przez zasiedzenie jest wygaśnięcie prawa dotychczasowego właściciela.

Przesłanką, która musi być spełniona dla nabycia prawa własności rzeczy przez zasiedzenie jest jej samoistne posiadanie.

Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (corpus) oraz czynnik woli (animus domini). O charakterze tym bowiem decyduje sposób władania rzeczą. Szczególna sytuacja powstaje wtedy, gdy posiadacz uzyskał samoistne posiadanie bezpośrednio od samego właściciela. Najczęściej dochodzi do tego na podstawie umów nieważnych z powodu braku wymaganej przez art. 158 k.c. formy aktu notarialnego. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie (cum animo rem sibi habendi). Objęcie wolą posiadania „jak właściciel” (art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c.), a więc traktowanie siebie jak właściciela, jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza, który właścicielem nie jest, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela.

Przedmiotem zasiedzenia w niniejszej sprawie jest działka nr (...) położona w Z., o pow. o pow. 0,5840 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...).

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania prawne, w niniejszej sprawie kluczową kwestią było ustalenie w pierwszej kolejności, czy działka o nr (...) była przedmiotem umowy z dnia 4 kwietnia 1974 r, zawartej pomiędzy R. B. (1), a Zespołem (...) w Z. oraz czy skutkiem zawarcie tej umowy było wejście Zespołu rolników w posiadanie samoistne tego gruntu.

Na tak postawione pytania należy udzielić odpowiedzi twierdzącej.

Ze zgromadzonych dowodów wynika bowiem, iż R. B. (1) w wyniku zawarcia umowy przedwstępnej kupna - sprzedaży z dnia 26 kwietnia 1962 r. nabył nieruchomości o pow. 1,00 ha, stanowiącą wschodnią część (położoną wzdłuż między z działką należącą do M. W.) gruntu ornego posiadanego przez T. J. w granicach: od wschodu – W. M., od zachodu – droga dojazdowa ze wsi Z. do S., od północy szosa K. - T., od południa - droga graniczna. W dniu 4 listopada 1971 r. R. B. (1) i A. B. stali się właścicielami m.in. działki oznaczonej wówczas numerem ewidencyjnym (...), co potwierdził wystawiony w dniu 19 września 1973 r. akt własności ziemi. Postępowanie uwłaszczeniowe nie objęło zatem innych gruntów posiadanych przez R. B. (1) i A. B. w dacie 4 listopada 1971r., tj. m.in. działki przekazanej w drodze nieformalnej umowy przyrzeczenia kupna – sprzedaży z kwietnia 1962 r. Jednakże zgodnie z treścią umowy przyrzeczenia kupna – sprzedaży z 4 kwietnia 1974 r. R. B. (1) przeniósł posiadanie gruntu o pow. 1 ha nabytego tą umową na rzecz Zespołu (...) w Z.. Jak wynika z dokonanych w sprawie ustaleń przedmiotowa umowa objęła również działkę będącą przedmiotem zasiedzenia w niniejszej sprawie. Zatem działka oznaczona nr (...) po 4 kwietnia 1974 r. nie była użytkowana przez R. B. (1) i A. B., a następnie przez matkę wnioskodawców W. D.. To członkowie Zespołu (...) w Z. użytkowali przedmiotowy grunt do pierwszej połowy lat 80 - tych. Funkcjonowanie tegoż Zespołu jak i kwestie

związane z tworzeniem i uprawnieniami zespołów regulowała wówczas Uchwała Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1976 r. w sprawie rozwoju zespołów rolników, specjalizacji i kooperacji w rozliczeniach (M.P. Nr 11, poz. 53 z 1976r.) oraz Zarządzenie Ministra Rolnictwa i Finansów z dnia 22 kwietnia 1976 r. w sprawie zasad tworzenia zespołu rolników indywidualnych, specjalizacji i kooperacji w rolnictwie (M.P. Nr 88, poz. 19 z 1976 r.). W okresie funkcjonowania Zespołu jego członkowie zbudowali szklarnie, w których uprawiano warzywa, zaś na pozostałym obszarze hodowano trzodę chlewną.

Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że kto rzeczą faktycznie włada, jest jej samoistnym posiadaczem. Powyższe domniemanie związane z władaniem rzeczą, biorąc pod uwagę ustalone w sprawie okoliczności faktyczne, nie jest wystarczające dla stwierdzenia samoistności posiadania. Osoby, na rzecz których miało być zasiedzenie winny udowodnić władztwo faktyczne nad rzeczą (corpus). Ta okoliczność w sprawie nie została wykazana, wręcz przeciwnie R. B. (1) i A. B. nigdy nie byli członkami Zespołu (...) w Z., zaś po 4 kwietnia 1974 r. tenże Zespół użytkował grunt będący przedmiotem niniejszego postępowania.

W. D. nie mogła również wejść w posiadanie przedmiotowej nieruchomości jako następcy prawnego po swoich rodzicach. Przy zmianie posiadacza ciągłość posiadania pozwalająca na doliczenie posiadania poprzednika do okresu zasiadywania rzeczy nie jest domniemywana, lecz wymaga wykazania, że nastąpiło przeniesienie posiadania w jednej z form wskazanych w przepisach (art. 176 § 1 k.c.) lub, że nastąpiło dziedziczenie posiadania (art. 176 § 2 k.c.).

Zgodnie z art. 348 k.c. przeniesienie posiadania może nastąpić przez wydanie rzeczy. Wydanie rzeczy może dotyczyć tylko sfery corpus, nie zaś animus. W dacie 4 kwietnia 1974 r. na podstawie umowy przyrzeczenia kupna – sprzedaży posiadanie przedmiotowego gruntu objął zespół rolników indywidualnych funkcjonujący pod nazwą Zespół (...) w Z.. W. D. nie posiadała faktycznie działki nr (...), skoro dziedziczenie po rodzicach nie objęło składników majątkowych, których w dacie otwarcia spadków spadkodawcy faktycznie nie posiadali. Okoliczności wynikających z umowy przyrzeczenia kupna - sprzedaży z dnia 4 kwietnia 1974 r. żadna ze stron nie zakwestionowała, nie podważono wiarygodności i autentyczności tej umowy. Dokument ten, jako dokument prywatny, w świetle art. 245 k.p.c. jest dowodem tego, że osoby, które go podpisały złożyły oświadczenie w dokumencie nim zawarte.

Drugą – obok posiadania – przesłanką zasiedzenia jest władanie nieruchomością przez posiadacza przez określony w ustawie czas. Przepis art. 172 k.c. łączy wymagany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. W zależności od tego czy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej czy złej wierze, termin zasiedzenia wynosi 20 lub 30 lat.

W realiach przedmiotowej sprawy R. B. (1) i A. B. weszli w posiadanie działki oznaczonej obecnie numerem (...) oraz działki oznaczonej obecnie numerem (...) w dniu zawarcia umowy przyrzeczenia kupna – sprzedaży tj. w dniu 26 kwietnia 1962 r., czyli jeszcze przed datą 1 stycznia 1965 r., która jest datą wejścia w życie przepisów kodeksu cywilnego z 23 kwietnia 1964 r., zatem niezbędne jest zastosowanie przepisów przechodnich, tj. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 94).

Przepis art. XLI §1 tej ustawy stanowi, iż do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Z § 2 tegoż artykułu wynika, że jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Zgodnie z art. 50 § 1 i 2 Prawa rzeczowego (dekret z dnia 11 października 1964 r. - Dz. U. nr 57, poz. 319) długość okresów potrzebnych do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie to lat 30 lub 20 w zależności od tego, czy w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie posiadacz był odpowiednio: w złej czy w dobrej wierze. Na tle regulacji

kodeksu cywilnego, czyli przed wejściem w życie ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny tj. przed 1 października 1990 r., dla zasiedzenia nieruchomości obowiązywał termin 10 lat w dobrej wierze, a 20 lat w złej wierze.

Terminy kodeksu cywilnego były więc terminami krótszymi niż te przewidziane w dekrecie - Prawo rzeczowe, a więc w przypadku posiadania prowadzącego do zasiedzenia, którego – tak jak ma to miejsce w realiach sprawy – bieg rozpoczął się przed ich wejściem w życie kodeksu cywilnego czyli z dniem 1 stycznia 1965r.

Skoro więc R. B. (1) i A. B. weszli w posiadania przedmiotowej działki w dniu 26 kwietnia 1962 r., to początek biegu terminu zasiedzenia należałoby liczyć dla nich od dnia 1 stycznia 1965 r.

W momencie wejścia w posiadanie byli oni posiadaczami w złej wierze bowiem wejście w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia jej własności – nawet zawartej w formie aktu notarialnego – nie uzasadnia przyznania przymiotu dobrej wiary posiadaczowi, który wie, że prawo własności nie przysługuje jemu lecz innej osobie. W związku z powyższym R. i A. B., aby nabyć własność nieruchomości przez zasiedzenie musieliby ją posiadać jako posiadacze samoistni przez okres 20 lat. Bieg terminu prowadzący do zasiedzenia upłynąłby w dniu 2 stycznia 1985 r. Jednakże ustalenia faktyczne wskazują, iż poprzednicy prawni wnioskodawców nie spełnili również tej przesłanki prowadzącej do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie. Przez określony w ustawie czas nie władali oni przedmiotową nieruchomością, gdyż w dniu 4 kwietnia 1974 r. przenieśli samoistne posiadanie przedmiotowego gruntu na rzecz Zespołu (...) w Z..

Z tych względów wniosek o zasiedzenie został oddalony, jako bezzasadny.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił treścią art. 520 § 1 k.p.c. oraz art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 16, poz. 1398 z późn. zm.).

Apelację od tego postanowienia złożyli wnioskodawcy B. D. i R. D., zaskarżając je w całości.

Apelujący zarzucili:

I. błąd w ustaleniach faktycznych, który miał wpływ na treść orzeczenia, poprzez przyjęcie, że:

a/ do stwierdzenia nabycia nieruchomości przez zasiedzenie niezbędnym jest, obok samoistnego (fizycznego) jej posiadania, również ciągłe płacenie przez wnioskodawców podatków oraz stwierdzenie, że jeżeli nie były wystawione „na wnioskodawców” i nie były kierowane do nich nakazy płatnicze, to nie byli oni samoistnymi posiadaczami nieruchomości w sytuacji, gdy czynność ta (dokonywanie zapłaty) nie ma znaczenia przy „faktycznym” posiadaniu i użytkowaniu nieruchomości;

b/ R. B. (1) brał udział w postępowaniu uwłaszczeniowym, jednak na skutek pomyłki nie został prawidłowo wpisany numer działki, którą posiadał wraz z żoną, a w jej miejsce został wpisany numer innej działki, która nie była przez niego posiadana w sytuacji, gdy dla stwierdzenia zasiedzenia znaczenie miało faktyczne użytkowanie przez wnioskodawców nieruchomości, a nie jej oznaczenie;

c/ R. B. (1) wyzbył się posiadania przedmiotowej nieruchomości, a Zespół (...) wszedł w jej posiadanie na podstawie umowy przyrzeczenia z dnia 4 kwietnia 1974 r., podczas gdy z poczynionych ustaleń wynika, że nie doszło ani do przeniesienia własności, ani też zmiany stanu posiadania, a R. B. (1) używał ją nieprzerwanie i to nawet w czasie, kiedy „rzekomo” mieli ją użytkować również członkowie tego Zespołu oraz w sytuacji, gdy nie ma żadnego dowodu na to, że którykolwiek z członków tego zespołu w jakikolwiek sposób użytkował grunt objęty wnioskiem;

d/ W. D. nie weszła w posiadanie przedmiotowej nieruchomości jako następcy prawnego, albowiem jej nie odziedziczyła po swoich rodzicach, podczas gdy do samoistnego posiadania i sprawowania faktycznego władztwa nad rzeczą – skutkującego skutecznym roszczeniem o stwierdzenie zasiedzenia – nie jest potrzebna „prawnie” przypisana własność tej nieruchomości;

II. obrazę przepisów postępowania poprzez:

a/ zaniechanie dążenia do wyjaśnienia sprzeczności w zeznaniach świadków, „nie dążąc do ich skonfrontowania” i niedopuszczalne w procedurze odmówienie wiarygodności jednych, uzasadnione sprzecznością z zeznaniami innych, bez wyjaśnienia tzw. „prawdy obiektywnej”

b/ oparcie orzeczenia na zeznaniach świadków: L. P., Z. P. (1), R. B. (2), J. J. (2) i bezzasadne odmówienie wiarygodności zeznaniom wnioskodawców oraz świadków: M. J., Z. P. (2) i M. P., którzy potwierdzili, że dziadek, a po nim matka użytkowali przedmiotową nieruchomość;

c/ obdarzenie wiarygodnością zeznań R. B. (2), co do relacji przekazanych mu przez jego ojca w sytuacji, gdy ojciec zdając mu relacje był pod wpływem alkoholu, przy czym nie wspominał nic o tym, jakoby doszło do podpisania umowy, o której mówił, a okoliczności, że R. B. (1) zbył grunt pod szklarnią (bo tzw. Zespół miał za wąsko, żeby je rozbudować) przeczy ich usytuowanie, znacznie odległe od przedmiotowego gruntu, uniemożliwiające „rozbudowę”;

d/ pominięcie istotnych okoliczności, że uczestniczka A. S. (1) oraz pozostali uczestnicy i wnioskowani przez nich świadkowie już we wcześniejszym postępowaniu o zasiedzenie z wniosku A. S. (2) (w tym miejscu należy domniemywać, że apelujący mieli na myśli J. S.) wykazali się daleko posuniętą niewiedzą, a to co do położenia, numeracji i przebiegu granic sąsiadujących ze sobą czterech działek, w tym przedmiotowej w niniejszej sprawie;

e/ zaniechanie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron, jak też konfrontacji pomiędzy rażąco odmiennie zeznającymi świadkami i tym samym zaniechania ustalenia ich przyczyny.

Podnosząc takie zarzuty apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, ewentualnie o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji celem ponownego jej rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż podniesione w niej zarzuty nie są trafne.

Należy podkreślić, że wszystkie zarzuty apelacji dotyczą naruszenia przepisów postępowania cywilnego, gdyż sprowadzają się one do podniesienia błędu w ustaleniach faktycznych i naruszenia przez Sąd I instancji zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Granice swobodnej oceny dowodów może naruszyć tylko dowolna ocena zebranego materiału dowodowego, brak wszechstronnej oceny wszystkich istotnych dowodów lub ich ocena sprzeczna z zasadami logicznego powiązania wniosków z ustalonym stanem faktycznym lub doświadczeniem życiowym. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części dotyczącej ustalenia faktów, tj. rozstrzygnięcia spornych kwestii na podstawie własnego przekonania, powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego będące wyznacznikiem granic dopuszczalnych wniosków i stopnia prawdopodobieństwa ich przydatności w konkretnej sytuacji. 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. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi w sprawie dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Nie jest wystarczająca sama polemika wyprowadzająca wnioski odmienne, lecz

wymagane jest wykazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (tak S.N. w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906).

Zdaniem Sądu Okręgowego przeprowadzona przez Sąd Rejonowy ocena dowodów jest prawidłowa i odpowiada powyższym kryteriom, apelacja zaś w żaden sposób nie wykazuje uchybień w rozumowaniu Sądu, które podważyłyby prawidłowość dokonanej oceny. Naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów nie może bowiem polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, jak to uczynili apelujący, a tylko na podważeniu przesłanek tej oceny ze wskazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna. (czego apelujący skutecznie nie wywiedli).

Istotnym jest, że Sąd I instancji w całości wykonał wytyczne Sądu Okręgowego zawarte w uzasadnieniu postanowienia uchylającego poprzednie orzeczenie i przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z oględzin przedmiotowej działki oraz innych sąsiadujących nieruchomości, które były przedmiotem czynności faktycznych i prawnych poprzedników wnioskodawców i uczestników postępowania. W czasie oględzin na gruncie Sąd przesłuchał obecną wnioskodawczynię B. D., działającą z profesjonalnym pełnomocnikiem, uczestniczkę A. S. (1), przeprowadził dowód z zeznań świadków, którzy odnieśli swoje twierdzenia do wskazań konkretnych nieruchomości (dowód z oględzin nieruchomości z dnia 10 kwietnia 2014 r. – k. 298 – 305, 309 - 313). W czynnościach Sądu na gruncie brał również udział biegły sądowy geodeta J. P., który następnie wydał opinię pisemną. Analiza dokumentów i stanu istniejącego na gruncie w ocenie biegłego nie pozostawia żadnej wątpliwości, że przedmiotem postępowania w niniejszej sprawie jest cała działka oznaczona nr (...), która w księdze wieczystej Kw. Nr (...) jest ujawniona jako własność uczestniczki postępowania A. S. (1) (opinia biegłego geodety J. P. – k. 353). Na szkicu stanowiącym załącznik do opinii biegły przedstawił również działki sąsiednie (k. 354), natomiast Sąd w obszernym uzasadnieniu rozważył całokształt materiału dowodowego, w szczególności odnosząc się do faktycznych skutków w zakresie zmiany posiadacza nieruchomości po zawarciu kilku nieformalnych umów dotyczących przedmiotowej, oraz sąsiednich w stosunku do niej, nieruchomości. Szczególne znaczenie wśród tych dowodów ma dokument w postaci nieformalnej umowy przyrzeczenia kupna – sprzedaży z dnia 4 kwietnia 1974 r. (k. 103 akt I Ns 595/03 Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim). Z dniem zawarcia tej umowy, której wiarygodność nie została w żaden sposób podważona, R. B. (1), poprzednik prawny wnioskodawców, przeniósł na nabywcę - Zespół (...) w Z. - posiadanie przedmiotowej działki, a więc pozbył się fizycznego władztwa nad nią. W tymże dniu pełnomocnik kupującego Zespołu zapłacił R. B. (1) całą umówioną cenę nabycia w kwocie 40 000 zł. W transakcji brała udział również żona R. A. B.. Od tego czasu A. i R. małż. B. działki nr (...) nie posiadali. Zeznania świadków w tym przedmiocie zostały przez Sąd I instancji prawidłowo ocenione pod względem ich wiarygodności, również w kontekście dokumentów dotyczących funkcjonowania Zespołu nadesłanych przez Archiwum Państwowe w Z. (k. 329 – 351). Nadto Sąd w niniejszej sprawie jest związany ustaleniami Sądu I i II instancji w sprawie z wniosku J. S. o stwierdzenie zasiedzenia tej samej nieruchomości przez nią i jej męża E. S., który był pełnomocnikiem Zespołu (...) w transakcji objętej umową z dnia 4 kwietnia 1974 r. (sygn. akt: I Ns 595/03 Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim, I Ca 144/07 Sądu Okręgowego w Zamościu).

Nie jest zasadny zarzut dotyczący pominięcia dowodu z przesłuchania wnioskodawców i uczestników, a więc naruszenia art. 299 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem dowód z przesłuchania stron (uczestników, wobec stosowania tego przepisu w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) Sąd przeprowadza tylko wówczas, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy dysponował obszernym materiałem dowodowym, z którego wynikały fakty nie budzące wątpliwości w kwestiach istotnych. Dlatego należy podzielić pogląd Sądu I instancji, że przeprowadzenie dowodu z przesłuchania wnioskodawców i uczestników było zbędne.

W tym kontekście ustalenia Sądu Rejonowego poczynione na podstawie rozważenia materiału dowodowego bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów należy uznać za prawidłowe i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

Na aprobatę zasługuje także w całości wnikliwa ocena prawna dokonana przez Sąd I instancji. Z uwagi na brak zarzutu naruszenia prawa materialnego nie ma potrzeby powielania wywodów dotyczących przesłanek zasiedzenia

w odniesieniu do prawidłowo ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego. Należy tylko podkreślić, że skoro po nieformalnym nabyciu działki przez R. B. (1) (26 kwietnia 1962 r.), przy przyjęciu początku biegu zasiedzenia od 1 stycznia 1965 r., nastąpiło w dniu 4 kwietnia 1974 r. przeniesienie jej samoistnego posiadania na rzecz innego podmiotu i od tego czasu do połowy lat osiemdziesiątych ani R. B. (1), ani jego następcy prawni działką nr (...) nie władali (brak władztwa fizycznego – corpus), to nie mogło nastąpić jej zasiedzenie na rzecz osób wskazanych przez wnioskodawców.

Z tych względów na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację, jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego ma podstawę prawną w art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.