

Sygn. akt IX Ca 516/21

POSTANOWIENIE

Dnia 2 września 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2021 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku A. R., J. R. (1) i K. R. (1)

z udziałem Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa D. w D.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego w Pisz

z dnia 26 lutego 2021 r., sygn. akt I Ns 357/19,

p o s t a n a w i a:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawców kwotę 302 zł (trzysta dwa złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Jacek Barczewski

Sygn. akt IX Ca 516/21

UZASADNIENIE

K. R. (2), A. R. oraz J. R. (1) wniesli o stwierdzenie, że wnioskodawczyni K. R. (1) oraz jej zmarły mąż J. R. (2) (następcy prawni A. R. oraz J. R. (1)) zasiedzieli w dobrej wierze, z dniem 1 października 2000 roku, na własność część nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...), położonej w Gminie O., obręb ewidencyjny W., dla której Sąd Rejonowy w Pisz IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr. (...) - stanowiącej własność Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa D..

W uzasadnieniu wskazali, że 5 grudnia 1975 roku wnioskodawczyni K. R. (1) wraz z mężem J. R. (2) nabyli nieruchomość oznaczoną nr geod. (...), położoną w miejscowości W., zabudowaną budynkiem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym. Od chwili objęcia w posiadanie zakupionej nieruchomości o nr geod. (...)wnioskodawczyni wraz z mężem objęli w posiadanie przygraniczną część nieruchomości o nr (...), czego nie byli świadomi, ponieważ przy zakupie nieruchomości okazano im granicę zakupionej nieruchomości właśnie w taki sposób.

Okazanego i utrwalonego przebiegu granicy pomiędzy działką o nr geodezyjnym (...), a działką o nr (...) przez 44 lata nie negowały żadne instytucje. W dniu 6 grudnia 2002 roku zmarł J. R. (2). Zmarły nie pozostawił testamentu. Jego spadkobiercami ustawowymi i zarazem następcami prawnymi, oprócz żony K. R. (1), są synowie A. R. oraz J. R. (1). Wnioskodawcy posiadają część ww. nieruchomości o nr geod. (...), która bezpośrednio przylega do granicy z działką nr geod. (...)i odpowiadającą stanowi samoistnego posiadania przez wnioskodawców – według przebiegu granicy działek (...) utrwalonego na mapie powykonawczej budynku w skali 1:100 – sporządzonej przez uprawnionego geodetę i przyjętej w dniu 25 lutego 2000 roku do państwowego zasobu geodezyjnego Starostwa Powiatowego w P. – od ponad 45 lat.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – Nadleśnictwo D. w D. wniósł o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawcy kosztów sądowych według norm przepisanych, kosztów zastępstwa prawnego w wysokości przewyższającej stawkę minimalną oraz kosztów dojazdów pełnomocnika na rozprawy według przedłożonego spisu kosztów.

Postanowieniem z dnia 26 lutego 2021r. Sąd Rejonowy w Piszku w pkt 1 stwierdził, że K. R. (1) c. J. i J. oraz J. R. (2) s. S. i Z. nabyli przez zasiedzenie w dniu 02 października 2000r. we wspólności majątkowej małżeńskiej część działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą KW (...), położonej w W., gmina O., zapisanej w księdze wieczystej na Skarb Państwa w zarządzie Nadleśnictwa D., o powierzchni 0,0254 ha – oznaczonej numerem geodezyjnym (...) na mapie sporządzonej w dniu 14.11.2020r. przez biegłego sądowego z zakresu geodezji D. Ż. (k. 174 akt) stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia; w pkt 2 zwrócił wnioskodawcy A. R. kwotę 104,15 zł tytułem niewykorzystanej w sprawie zaliczki zapisanej pod pozycją (...); w pkt 3 nakazał pobrać od Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa D. w D. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Piszku kwotę 357,68 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych; w pkt 4 ustalił, iż pozostałe koszty postępowania związane zainteresowani ponoszą we własnym zakresie.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej przed notariuszem G.za nr Repertorium (...) z dnia 5 grudnia 1975 roku J. R. (2) oraz jego żona K. R. (1) nabyli od Skarbu Państwa reprezentowanego przez dyrektora Banku Spółdzielczego w P. nieruchomość położoną w W., w gminie O., oznaczoną nr geodezyjnym (...), zabudowaną domem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym i studnią, dla której w Sądzie Rejonowym w Piszku prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Nieruchomość powyższa graniczy z działką gruntu o nr geod. (...), stanowiącą własność Skarbu Państwa i pozostającą w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa D., dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Nieruchomość była ogrodzona siatką, tuż za budynkami gospodarczymi. Ogrodzenie zostało wymienione w latach 90-tych, jednak nie zmieniło swojego położenia. W latach 80-tych J. R. (2) postawił na spornej granicy budynki murowane (garaże) w miejsce poprzednich drewnianych, ponemieckich budynków gospodarczych. Wnioskodawcy oraz poprzednik prawny korzystali ze spornej nieruchomości jak właściciele. Stan posiadania nie zmienił się od lat 70-tych. Tak ogrodzoną nieruchomość J. R. (2) nieprzerwanie do swojej śmierci w 2002 roku traktował jak swoją własność, dbał o stan nieruchomości i posadowionych na niej budynków.

W dniu 6 grudnia 2002 roku J. R. (2) zmarł, a należący do spadkodawcy udział w prawie nieruchomości położonej w W. na podstawie ustawy nabyli jego żona K. R. (1) w 1/3 części, syn A. R. w 1/3 części oraz syn J. R. (1) w 1/3 części.

Spadkobiercy do dnia dzisiejszego nieprzerwanie wykorzystują zabudowaną budynkami murowanymi - garażami część nieruchomości nr (...) i znajdującą się w jej granicach, wyznaczonych przez ogrodzenie i ściany budynków gospodarczych, dbają o stan tej nieruchomości, posadowionych na niej budynków.

Podczas geodezyjnego wznowienia granic, przeprowadzonego w 2018 roku, stwierdzono naruszenie stanu posiadania nieruchomości Skarbu Państwa położonej w W. w Gminie O., stanowiącej działkę gruntu o nr (...), wskazując:

- dwa budynki murowane (garaże) częściowo posadowione na działce nr (...),
- płot drewniany posadowiony na działce (...).

Pismem z 19 marca 2019 roku Nadleśnictwo D. wezwało wszystkich współwłaścicieli nieruchomości nr 92 do usunięcia obiektów budowlanych posadowionych na działce nr (...) i wydania gruntu. Wezwanie pozostało bezskuteczne. W dniu 23 lipca 2019 roku Skarb Państwa wystąpił do Sądu Rejonowego w Piszcu z wnioskiem o zawezwanie współwłaścicieli nieruchomości o nr geod. (...) do próby ugodowej w tej sprawie. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I Co 410/19. Do zawarcia ugody nie doszło. O budowie w warunkach samowoli budowlanej zarządca zawiadomił Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, wskutek czego zostało wszczęte postępowanie administracyjne. Do czasu sporządzenia wskazanego wyżej pisma z 19 marca 2019 roku, Skarb Państwa nie podejmował żadnych czynności zmierzających do odzyskania posiadania opisanej wyżej części nieruchomości nr (...).

Na nieruchomości oznaczonej nr geod. (...) nie jest prowadzona gospodarka leśna, nieruchomość ta nigdy nie była wydzierżawiona.

Część nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej numerem geodezyjnym (...), znajdująca się w samoistnym posiadaniu K. R. (1), A. R., której granice wyznaczają ściany budynków i trwałe ogrodzenie/płot z drewnianych sztachet przybitych do drewnianych żerdzi, które są przykręcone do metalowych słupków osadzonych w betonowym cokole, ma powierzchnię 254 m².

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd uznał, że wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd zwrócił uwagę, że z posiadaniem związane jest m.in. domniemanie posiadania samoistnego – art. 339 k.c. Przepis ten wprowadza domniemanie istnienia posiadania samoistnego tego podmiotu, który udowodni, że faktycznie włada rzeczą.

Zdaniem Sądu, uczestnik postępowania tego domniemanie nie obalił.

Sąd wskazał, że wnioskodawczyni K. R. (1) oraz poprzednik prawny wnioskodawców – J. R. (2) – objęli w samoistne posiadanie przedmiotową część nieruchomości oznaczonej nr geod. (...), wraz z nabyciem w 1975 roku prawa własności nieruchomości o nr (...). Granice wyznaczają ściany budynków gospodarczych oraz drewniane ogrodzenie, których położenie nie uległo zmianie do dnia dzisiejszego. Od 2002 roku sporna część nieruchomości o nr (...) znajdowała się w samoistnym posiadaniu również A. R. i J. R. (1), którzy traktowali ją jak swoją własność i tak jak poprzednio ich ojciec, wspólnie z K. R. (1), nieprzerwanie zarządzają tą nieruchomością, dbają o nią, podejmują wszelkie decyzje dotyczące tej nieruchomości i jej utrzymania oraz czynią na niej nakłady. Potwierdzają to załączone do akt sprawy zeznania świadków którzy mieszkają w W. i znają rodzinę R. od około 50 lat. Zeznali oni, że nigdy nie słyszeli jakichkolwiek wątpliwości co do przebiegu granicy między przedmiotowymi nieruchomościami i że nikt nigdy nie zgłaszał pretensji do nieruchomości znajdującej się w granicach istniejącego ogrodzenia. Z zeznań tych świadków wynika również, że sporna część nieruchomości nr (...) wykorzystywana była przez J. R. (2) i K. R. (1), dbali o stan nieruchomości, posadowionych na niej budynków, a po śmierci J. R. (2) nieruchomością włada, oprócz jego małżonki K. R. (1), jego synowie A. R. oraz J. R. (1). Traktowali ten teren jako swój i chcieli, żeby był ich. Sami ponosili ciężary jej utrzymania, wykonywali na niej prace porządkowe, rozebrali stare drewniane budynki gospodarcze, w miejsce, których posadowili nowe, murowane. Od czasu objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne do daty wystawienia przez Nadleśnictwo D. pisma z 19 marca 2019 roku, nikt nie wzywał ich do wydania nieruchomości ani do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Zdaniem Sądu nie sposób uznać, iż wnioskodawcy oraz ich poprzednik prawny, którzy nie posiadali wykształcenia geodezyjnego, powinni byli wiedzieć, że użytkują nieruchomość o większej powierzchni niż wynika to z treści

umowy sprzedaży. Do 2018 roku nie miały miejsca żadne okoliczności, które poprzednikom prawnym wnioskodawcy pozwoliłyby stwierdzić, że wykonywane przez nich prawo własności przysługuje innej osobie.

Sąd zauważył również, iż nieruchomości zbyta i wydana została małżonkom R. przez Skarb Państwa, który wówczas był jednocześnie właścicielem nieruchomości sąsiedniej będącej przedmiotem zasiedzenia. Dlatego po stronie nabywców brak było podstaw do poddawania w wątpliwość przebiegu granicy między nieruchomościami, skoro zbywcą i sąsiadem był ten sam podmiot. Istotnym jest też, że w roku 2000 na mapie powykonawczej budynku granice nieruchomości (między działką (...) i sąsiednią) oznaczone były według dzisiejszego stanu posiadania, albowiem widniejące na mapie budynki w całości znajdują się na działce nr (...). Powyższe okoliczności pozwalają przyjąć, iż małżonkowie R. od momentu nabycia nieruchomości – działki nr (...) byli również posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze części działki o obecnym numerze geodezyjnym (...).

W konsekwencji Sąd uznał, iż wnioskodawczyni K. R. (1) oraz J. R. (2) poprzednik prawni wnioskodawców A. R. i J. R. (1), uzyskali posiadanie spornej części nieruchomości w dobrej wierze. Okres nieprzerwanego posiadania warunkujący zasiedzenie wynosi zatem dwadzieścia lat i w przedmiotowej sprawie, po zaliczeniu czasu trwania posiadania przedmiotowej części działki nr (...) przez J. R. (2) przed dniem wejścia w życie cytowanej na wstępie rozważań ustawy z dnia 28 lipca 1990r., upłynął w dniu 2 października 2000 roku.

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

Na podstawie art. 84 § 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd zwrócił wnioskodawcy A. R. 104,15 złotych tytułem niewykorzystanej zaliczki.

Sąd I instancji nakazał pobrać od Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa D. w D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszku kwotę 357,68 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Uczestnik wniósł apelację od powyższego rozstrzygnięcia zaskarżając je w części tj. w zakresie pkt 1, 3 i 4.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania tj.:

1. art. 233§ 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez niedokonanie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń co do faktów, mimo że wynikają one z zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji:

a) nieustalenie faktu, że w chwili zamknięcia rozprawy część nieruchomości - działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 254 m² położonej w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piszku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...) jest zajęta przez K. R. (1), A. R. i przez J. R. (1) w ten sposób, iż na w/w działce posadowiono część dwóch budynków murowanych (garaże oznaczone na sporządzonej przez biegłego D. Ż. - załącznik do opinii z dnia 23 listopada 2020 r.- nr" t 24-92:2. t 24-92:3) z przekroczeniem granicy z sąsiednią działką nr (...) dla której jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piszku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...) oraz płot drewniany ze słupkami metalowymi - podczas gdy informacja o tym fakcie tj. wybudowania tych obiektów po 1996 r. wynika wprost:

- z zeznań świadków R. C., A. J., T. J., A. M., W. N., W. S. i K. S. (protokół z rozprawy z dnia 25 lutego 2020 r., str. 2-8),

- opinii biegłego geodety D. Ż. z dnia 23 listopada 2020 r., jak i z dokumentów urzędowych złożonych do akt sprawy;

b) nieustalenie faktu, że w/w budynki oraz ogrodzenie powstały około 2000 r. a z całą pewnością po roku 1996 r., w szczególności budynek oznaczony na mapie sporządzonej przez biegłego D. Ż. (załącznik do opinii z dnia 23 listopada 2020 r.) nr t (...) został wybudowany po 1998 r. gdyż informacja o tym fakcie wynika wprost:

- z dokumentu urzędowego - pisma Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w P. z dnia 10 lutego 2020 r., znak (...) (złożone do akt sprawy wraz z pismem Uczestnika z dnia 19 lutego 2020 r.),

- z dokumentu urzędowego - protokołu z czynności kontrolnych Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w P. z dnia 23 stycznia 2020 r., znak (...) (złożone do akt sprawy wraz z pismem Uczestnika z dnia 19 lutego 2020 r.)

- z oświadczenia na piśmie wnioskodawcy - A. R. z dnia 4 lutego 2020 r. skierowanego do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego (złożone do akt sprawy wraz z pismem Uczestnika z dnia 19 lutego 2020 r.);

- z zeznań świadka R. C. (protokół z rozprawy z dnia 24 lutego 2020 r., 00:38:55, 00:48:46), świadka T. J. (protokół z rozprawy z dnia 25 lutego 2020 r., 00:53:14, 00:59:30), świadka W. S. (protokół z rozprawy z dnia 25 lutego 2020 r., 01:07:46, 01:10:24, 01:11:30);

c) nieustalenie faktu, że od zajętej część nieruchomości - działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 254 m² położonej w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piszcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...) ani K. R. (1), ani A. R., J. R. (1) jak i ich poprzednik prawny nie opłacali żadnego podatku od tego gruntu, nie ujawniono ich w stosownych rejestrach jako właścicieli gruntu ani nawet jako używających go faktycznie (posiadaczy), nie dokonywali oni żadnych czynności urzędowych względem przedmiotowego gruntu ani obiektów budowlanych przez siebie prawdopodobnie wybudowanych, gdy informacja o tych faktach wynika wprost:

- z pisma Burmistrza O. z dnia 10 grudnia 2019 r. znak (...).3120.40.2019. (...) (złożone do akt sprawy wraz z odpowiedzią na wniosek z dnia 3 stycznia 2020 r.),

- z pisma Starostwa Powiatowego w P. z dnia 27 marca 2019 r. znak G. (...).1.194.2019 (złożone do akt sprawy wraz z odpowiedzią na wniosek z dnia 3 stycznia 2020 r.),

- z pisma Starostwa Powiatowego w P. z dnia 17 maja 2019 r. znak G. (...).2.20.2019 (złożone do akt sprawy wraz z odpowiedzią na wniosek z dnia 3 stycznia 2020 r.),

- z pisma Starosty P. z dnia 12 grudnia 2019 r. znak (...). (...)1.419.2019 (złożone do akt sprawy wraz z odpowiedzią na wniosek z dnia 3 stycznia 2020 r.),

- z pisma Burmistrza O. z dnia 30 stycznia 2020 r. znak (...).3120.3.2020. (...) (złożone do akt sprawy na żądanie Sądu Rejonowego w Piszcu),

- z pisma Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w P. z dnia 28 stycznia 2020 r. znak (...) (złożone do akt sprawy na żądanie Sądu Rejonowego w Piszcu);

d) nieustalenie faktu, że T. J. zeznająca w niniejszej sprawie jako świadek, zajmuje bez podstawy prawnej część nieruchomości Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa D. tj. część dz. (...) położonej w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piszcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...) - gdy informacja o tym fakcie wynika wprost z protokołu oględzin nieruchomości z dnia 16 lipca 2020 r. (protokół oględzin z dnia 16 lipca 2020 r., str. 1, akapit 7) oraz że pozostaje w towarzystwo - przyjacielskich relacjach z Wnioskodawcami (protokół z rozprawy z dnia 25 lutego 2020 r. str. 5-6, 00:58:20)

2. art. 233§ 1 k.p.c. przez ocenę dowodu z zeznań świadka T. J., dokonaną z przekroczeniem granic zasady swobodnej oceny dowodów wskutek przyznania tym zeznaniom wiarygodności w sytuacji gdy świadek ten jest żywotnie zainteresowany przebiegiem i wynikiem niniejszego postępowania na korzyść Wnioskodawców bowiem świadek ten także zajmuje bez podstawy prawnej część nieruchomości Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa D. tj. część dz.(...)położonej w miejscowości W. (obręb (...)), tej samej której dotyczy niniejsza sprawa i pozostaje w

przyjacielskich relacjach z Wnioskodawcami (vide protokół oględzin z dnia 16 lipca 2020 r., str. 1, akapit 7). Wobec tego naruszenia błędnie ustalono,

a) że ok. 1975r. K. R. (1) i J. R. (2) ogrodzili nabytą przez siebie nieruchomość tj. - działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) położoną w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...) w taki sposób, że zajęli tym ogrodzeniem także część sąsiedniej nieruchomości dz. nr (...),

b) że ok. 1975 r. K. R. (1) i J. R. (2) zajęli w swe posiadanie część nieruchomości dz. nr (...) położonej w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...) sąsiadującej z nieruchomością dz. nr (...)w taki sposób, że korzystali z niej w granicach wyznaczonych przez posadowione przez siebie ok. 1975 r., ogrodzenie,

c) że istniejące w czasie obecnym na nieruchomości nr (...) położonej w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...), ogrodzenie w postaci drewnianego płotu na słupkach metalowych jest posadowione w miejscu istniejącego od 1975 r. innego ogrodzenia wybudowanego przez J. R. (2);

3. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c. przez dokonanie oceny zeznań świadków R. C., T. J. i W. S. z przekroczeniem zasady ich swobodnej oceny skutkującym:

a) błędnym ustaleniem faktu, że „w latach 80-tych J. R. (2) postawił na spornej granicy budynki murowane (garaże)",

b) błędnym ustaleniem faktu, że w/w obiekty zostały „pobudowane w miejsce poprzednich drewnianych poniemieckich budynków gospodarczych”,

c) błędnym ustaleniem faktu, że ogrodzenie pobudowane w latach 90-tych „jednak nie zmieniło swego położenia”

gdy z zeznań tych świadków ani z innego materiału dowodowego nie wynika by taki fakt miał miejsce.

Zeznający świadkowie podawali, iż działka nr (...) po granicy z dz. (...) była ogrodzona od lat 70-tych XX wieku oraz, że ogrodzenie było „wymieniane” ale nie byli w stanie wskazać ani przebiegu tego ogrodzenia ani jego wyglądu podając jedynie ogólne informacje o fakcie istnienia ogrodzenia „oraz że nowe ogrodzenie było w tym samym miejscu”, a żaden inny materiał zgromadzony w sprawie nie podawał takiej informacji. Udokumentowane jest i wiadome jest jedynie jaki jest obecny przebieg tego ogrodzenia na gruncie. Podobniez odnośnie istniejących wcześniej na dz. nr (...) budynkach gospodarczych wiadomym jest, że były one drewniane i wyburzono je wraz z fundamentami. Nie jest natomiast wiadomym ani w jakim dokładnie czasie je zniwelowano („przed budową sklepu”) ani gdzie dokładnie były posadowione. O poprzednim ogrodzeniu również wiadomo tyle, że ono istniało lecz jego przebieg nie jest dokładnie znany. Zeznanie świadków należy potraktować jako niewiarygodne w tym zakresie ponieważ zasadzają się wyłącznie na wspomnieniach i żaden ze świadków nie dokonywał nigdy pomiarów na przedmiotowym gruncie i nie jest w stanie podać dokładnych informacji, a ta dokładność jest dla niniejszej sprawy istotna bowiem istniejące obecnie przekroczenie granicy jest nieznaczne i pobieżna obserwacja świadków nie pozwoliła im na powzięcie wiedzy czy granica posesji (...) została naruszona, ani czy istniejące wcześniej na dz. (...) drewniane zabudowania („poniemieckie”) granicę tę przekraczały oraz czy późniejsze obiekty pobudowane przez J. R. (2) powstały dokładnie w miejscu „starych”, tym bardziej, że na gruncie nie było widocznego znaku przebiegu granicy między dz. (...) zatem stwierdzenie tych faktów mogło się odbyć przez pomiary geodezyjne a tych świadkowie nie prowadzili, ani nie byli przy takich obecni;

d) błędnym ustaleniu faktu, że ok. 1975 r. J. R. (2) zajął w swe posiadanie część nieruchomości dz. nr (...) (numeracja obecna) położonej w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...) sąsiadującej z nieruchomością dz. nr (...) w taki sposób, że korzystał z niej w granicach wyznaczonych przez posadowione i istniejące obecnie, a następnie posiadanie te kontynuowała jego żona K. R. (1) oraz synowie A. R. i J. R. (1), gdy z zeznań świadków ani z innego materiału dowodowego nie wynika by ten fakt miał miejsce. Zeznający świadkowie w szczególności R. C., T. J. i W. S. podawali informacje o zamieszkiwaniu na dz. nr (...)J. R. (2) wraz z rodziną oraz o tym, że prowadził on na swej działce nr (...) roboty budowlane lecz nie byli w stanie wskazać przebiegu granic tej działki podając jedynie informacje ogólne

wskazujące, że posiadania to ograniczało się do płotu/ogrodzenia, oraz że pobudowane przez J. R. (2) i istniejące obecnie budynki gospodarcze zostały pobudowane w miejsce poprzednich „starych, drewnianych” zaś świadkowie położenia tych obiektów nigdy nie weryfikowali względem granic własności nieruchomości i nie mieli na to wiedzy. Podobnie nie weryfikowali czy J. R. (2) buduje nowe obiekty dokładnie w miejscu starych czy też „mniej więcej” w miejscu starych. Dokumentacja geodezyjna dla „starych” budynków nigdy nie była sporządzana, a „nowe” garaże ujawniono dopiero w 2010 r. tj. kilkanaście lat po ich wybudowaniu,

e) nie ustaleniem faktu, że istniejące w czasie obecnym na nieruchomości nr (...) położonej w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...), ogrodzenie w postaci drewnianego płotu na słupkach metalowych zostało posadowione przez J. R. (2) około 1998 roku tj. po przeprowadzeniu

przez niego robót budowlanych polegających na wybudowaniu na części tej działki dwóch budynków murowanych (garaże) oraz, że to ogrodzenie to nie jest posadowione w miejscu istniejącego od ok. 1975 r. innego ogrodzenia wybudowanego przez J. R. (2);

Prawidłowo dokonana ocena dowodu z zeznań w/w świadków jak i zastosowanie domniemań faktycznych w szczególności z faktów, iż ogrodzenia posesji dokonuje się po zrealizowanej budowie, a nie przed nią lub w jej trakcie oraz, że drewniane elementy ogrodzenia ulegają szybkiej degradacji (zużyciu) jeśli nie są zabezpieczane przed presją środowiska zewnętrznego, powinna doprowadzić do ustalenia następujących faktów:

- że J. R. (2) około 1998 r. zajął część działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 254m² położonej w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piszcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...), w ten sposób, że wybudował dwa budynki murowane (garaże), a następnie ogrodził go ogrodzeniem - płotem drewnianym na słupkach metalowych,

- że ogrodzenie to nie jest ogrodzeniem wybudowanym około 1975 r. przez J. R. (2) ani nie jest posadowione w miejscu tego ogrodzenia;

- przed 1998 r. nieruchomość - działka nr (...) nie była w posiadaniu samoistnym ani J. R. (2), ani K. R. (1), A. R., ani J. R. (1);

4. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. przez dokonanie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń, sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz z przekroczeniem zasad ich swobodnej oceny wskutek pominięcia przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy, osnowy urzędowych dokumentów znajdujących się w jej aktach tj.:

a) pisma Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w P. z dnia 16 marca 2020 r., znak (...) - „zawiadomienie o wszczęciu postępowania”,

b) pisma Burmistrza O. z dnia 10 grudnia 2019 r. znak (...) (...). (...),

c) protokołu z czynności kontrolnych Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w P. z dnia 23 stycznia 2020 r., znak (...),

d) pisma Starostwa Powiatowego w P. z dnia 17 maja 2019 r. znak(...) (złożone do akt sprawy wraz z odpowiedzią na wniosek z dnia 3 stycznia 2020 r.),

e) pisma Starosty P. z dnia 12 grudnia 2019 r. znak (...) (...)

wskutek czego błędnie ustalono fakt, że J. R. (2), a następnie jego następcy prawni posiadali od około 1975 r. do co najmniej 1998 r. część nieruchomości - działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 254 m² położonej w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piszcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...), gdy informacje zawarte w w/w

dokumentach urzędowych wskazują wprost, że faktyczne zajęcie działki nr (...) miało miejsce około 1998 r. i zostało dokonane przez J. R. (2) przez posadowienie na niej dwóch budynków garażowych oraz ogrodzenia. J. R. (2) ani jego następcy prawni nie opłacali nigdy podatku od w/w gruntu, nie dopełniali aktów staranności wymaganych przepisami prawa kartograficznego i budowlanego, a A. R. w dniu 4 lutego 2020 r. oświadczył, że roboty budowlane polegające na budowie obiektów budowlanych na dz. nr (...)w pobliżu granicy z dz. (...) J. R. (2) prowadził w roku 1998 r.

II. naruszenie prawa materialnego tj. przepisu art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 7 k.c. oraz art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.) przepisu art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.) przez niewłaściwe ich zastosowanie i stwierdzenie nabycia przez K. R. (1) i J. R. (2) z dniem 2 października 2000 r. wskutek zasiedzenia własności części nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0254 ha położonej w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piszcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...), w sytuacji gdy z właściwie zgromadzonego i ocenionego materiału sprawy nie wynika by do dnia 2 października 2000 r. przedmiotowy grunt był w posiadaniu K. R. (1) lub J. R. (2) przez okres, co najmniej 20 lat, tj. gdy nie upłynął okres posiadania tej nieruchomości skutkujący nabyciem jej własności w drodze zasiedzenia.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany wniósł o:

I. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez:

1. oddalenie wniosku K. R. (1), A. R. i J. R. (1) z dnia 29 listopada 2019 r. o stwierdzenie nabycia przez K. R. (1) i J. R. (2) w drodze zasiedzenia własności części nieruchomości o powierzchni 254 m² oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w miejscowości W. (obręb (...)), gm. O., powiat (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Piszcu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...);

2. włożenie na wnioskodawców K. R. (1), A. R. i J. R. (1) solidarnego obowiązku zwrotu uczestnikowi Skarbowi Państwa - Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe - Nadleśnictwu D. w D. kosztów procesu w postępowaniu przed Sądem I instancji wg reguł:

a) kosztów sądowych wg norm przepisanych,

b) kosztów zastępstwa prawnego w wysokości przewyższającej stawkę minimalną opłat za czynności radców prawnych wskazanej właściwymi przepisami tj. w wysokości sześciokrotności tej stawki, albo wg innej stawki wyższej niż minimalna jeżeli uzasadnione to będzie: przeprowadzeniem rozprawy, niezbędnym nakładem pracy pełnomocnika w/w Uczestnika, a także rodzajem i zawilocią sprawy jak i wkładem pracy tegoż pełnomocnika w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych sprawy jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych, a wg stawki minimalnej przewidzianej właściwymi przepisami, tylko wówczas gdy nie zaistnieją przesłanki zastosowania stawek wyższych (proszę o wyodrębnienie w orzeczeniu kosztów zastępstwa prawnego),

c) wydatków w/w Uczestnika lub jego pełnomocnika jeżeli zostanie złożony stosowny spis kosztów/wydatków;

II. nałożenie na wnioskodawców K. R. (1), A. R. i J. R. (1) solidarnego obowiązku zwrotu uczestnikowi Skarbowi Państwa - Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe - Nadleśnictwu D. w D. - kosztów procesu w II Instancji wg reguł:

a) kosztów sądowych wg norm przepisanych,

b) kosztów zastępstwa prawnego w wysokości przewyższającej stawkę minimalną opłat za czynności radców prawnych wskazanej właściwymi przepisami tj. w wysokości sześciokrotności tej stawki, albo wg innej stawki wyższej niż minimalna jeżeli uzasadnione to będzie: przeprowadzeniem rozprawy, niezbędnym nakładem pracy pełnomocnika w/w Uczestnika, a także rodzajem i zawilocią sprawy jak i wkładem pracy tegoż pełnomocnika w przyczynienie się

do wyjaśnienia okoliczności faktycznych sprawy jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych, a wg stawki minimalnej przewidzianej właściwymi przepisami, tylko wówczas gdy nie zaistnieją przesłanki zastosowania stawek wyższych (proszę o wyodrębnienie w orzeczeniu kosztów zastępstwa prawnego),

c) wydatków w/w Uczestnika lub jego pełnomocnika jeżeli zostanie złożony stosowny spis kosztów/wydatków.

Wnioskodawcy wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania według złożonego spisu kosztów.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, zaś Sąd Okręgowy aprobuje w całości ocenę faktyczną i prawną stanu sprawy dokonaną przez Sąd I instancji.

Jednocześnie ustala dodatkowo, dając w pełni wiarę dowodowi z przesłuchania dwóch wnioskodawców, iż nieruchomości położona w (...)(...) była przed zakupem od Skarbu Państwa dzierżawiona przez K. i J. R. (2) w granicach wyznaczonych ogrodzeniem i zabudowaniami gospodarczymi. W takim też stanie została przez nich nabyta w 1975 r., zaś J. R. (2) na terenie wyznaczonym ww. punktami, w latach 80-tych XX wieku rozebrał dwie drewniane szopy, wznosząc w tożsamym miejscu budynki murowane. W momencie obejmowania nieruchomości w posiadanie samoistne nie istniały żadne wątpliwości, że granice działki oznaczonej nr (...), wyznaczone są płotem oraz tylną ścianą rzeczonych budynków gospodarczych.

Przechodząc do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, w ocenie Sądu II instancji Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które wyprowadził z wszechstronnie ocenionego zebranego materiału dowodowego, w tym w szczególności z oględzin nieruchomości, dokumentów, jak również zeznań świadków. Dowody te ocenił przy zastosowaniu zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, bez naruszenia zasad określonych w art. 233 § 1 k.p.c. Podniesione przez stronę apelującą zarzuty mogłyby być uwzględnione jedynie wówczas, gdyby wykazano, że zebrane dowody w całości bądź części zostały ocenione w sposób rażąco wadliwy, sprzeczny z zasadami logiki bądź doświadczenia życiowego. Tego zaś uczestnik nie dowiódł, a jego twierdzenia, iż prawidłowa ocena materiału dowodowego w sprawie prowadzi do odmiennych ustaleń jest jedynie polemiką z trafnymi wnioskami Sądu Rejonowego. W tej sytuacji Sąd odwoławczy przyjmuje wskazane ustalenia za własne.

Przesłuchani w niniejszej sprawie świadkowie potwierdzili, że zakres korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez małżonków R. pozostał niezmienny od momentu nabycia jej w posiadanie w 1975r.

Jak wynika z zeznań T. J. i R. C. i W. S. już od lat 70 – tych granice korzystania przez państwa R. wyznaczała siatka i ściana budynków gospodarczych. Wynika z nich również, że ponemieckie drewniane budynki w latach 80-tych XX wieku zostały zastąpione murowanymi.

T. J. zeznała, że po powrocie do W. w latach 90-tych ubiegłego stulecia budynki już stały. Ich usytuowanie nie zmieniło się. Również W. S. zeznał, że murowane budynki postawiono około 40 lat temu w tym samym miejscu co drewniane.

Za wręcz absurdalne należałoby uznać oczekiwanie by sąsiedzi czy też przechodnie dokonywali jakichkolwiek pomiarów budynków wznoszonych przez osoby trzecie na wypadek powołania ich w charakterze świadka za kilkadziesiąt lat.

Ponadto to uczestnik kwestionował powyższą okoliczność, a zatem to na nim spoczywał ciężar wykazania, że obecnie działka użytkowana jest w większym zakresie niż w dacie objęcia jej w posiadanie przez małżonków R..

Takiego dowodu uczestnik jednak nie przedstawił.

Odnosząc się do kwestii oceny wiarygodności świadków wskazać należy, iż okoliczność, że dany świadek jest osobą znajomą czy też rodziną dla strony postępowania, nie przesądza automatycznie o braku wiarygodności złożonych przez niego zeznań.

O wiarygodności przesądzają jednak kryteria logiczne i "życiowe", a nie jedynie powiązania rodzinne lub osobiste. W innym wypadku ustawodawca wprowadziłby aprioryczny zakaz korzystania z zeznań osób podpadających pod wskazane kategorie.

Na powyższe zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie I ACa 4/13 (LEX nr 1344193) wskazując, że "ocena zeznań świadków nie może ograniczać się do rodzaju stosunków łączących świadka ze stroną, ale powinna opierać się na zestawieniu treści zeznań z pozostałymi dowodami naświetlającymi okoliczności sprawy w sposób odmienny i na dokonaniu prawidłowego wyboru, po rozważeniu wynikłych sprzeczności w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego."

Uczestnik nie powołał żadnych racjonalnych argumentów, które mogłyby podważyć wiarygodność zeznań T. J.. Z pewnością za takie nie może być uznawane samo powoływanie się na bliskie relacje z wnioskodawcami i okoliczność bezumownego użytkowania działki należącej do Skarbu Państwa, zwłaszcza, w sytuacji gdy zeznania te korespondują z dokumentami jak również zeznaniami innych świadków w tym również tych powołanych przez uczestnika.

Prawidłowo również Sąd I instancji zastosował przepisy prawa materialnego.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Według § 2 tegoż artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zatem do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu ustawowego terminu.

Posiadanie samoistne oznacza stan władztwa nad rzeczą odpowiadający posiadaniu właścicielskiemu. Posiadacz samoistny włada rzeczą "jak właściciel" oraz czyni to „dla siebie” i „we własnym interesie” (art. 336 k.c.). Inaczej mówiąc wykonuje faktycznie uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.). Do tych atrybutów należą zaś korzystanie z rzeczy, jej gospodarcze eksploatowanie i pobieranie pożytków, rozporządzanie oraz fizyczne przekształcanie, aż do całkowitego zniszczenia. Władztwo nad rzeczą musi być przy tym stanem trwałym (choć przejściowo posiadacz może nie wykonywać władztwa bez utraty posiadania), nie napotykałym skutecznego oporu osób trzecich. Posiadacz powinien więc tak jak właściciel wykonywać swoje władztwo w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego i zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem owego władztwa faktycznego. Wola władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego (tak np. wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, opubl. baza prawna LEX Nr 54474; postanowienie SN z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09, opubl. baza prawna LEX Nr 630169). Podkreślenia wymaga, iż wola posiadacza władania rzeczą dla siebie przejawia się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Przedsiębrana w taki sposób dyspozycja posiadacza powinna odpowiadać dyspozycjom właściciela, chociażby posiadacz nie miał przekonania, że jest właścicielem. Świadomość "właścicielska" lub jej brak rzutuje wówczas na dobrą albo złą wiarę posiadania i w konsekwencji oddziałuje tylko na długość okresów zasiedzenia. Uwagę zwrócić należy także, iż posiadanie samoistne może występować nie tylko w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas gdy wie, że właścicielem nie jest, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był właścicielem. Tak czy inaczej do zasiedzenia wymagane jest zatem to, aby podmiot, na którego rzecz biegnie termin zasiedzenia,

zamanifestował wyraźnie względem otoczenia swoją wolę władania gruntem jak właściciel. Według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza można oceniać zarówno corpus jak też animus possidendi. Istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania. Wespół z dalszym zachowaniem posiadacza, manifestowanym na zewnątrz, pozwala określać rodzaj posiadania (por. Kodeks cywilny. Komentarz, E. Gniewek, komentarz do art. 172, System Informacji Prawnej Lex Omega 2013).

Art. 339 k.c. przepis ten wprowadza domniemanie, zgodnie z którym ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Zawarte w art. 339 k.c. domniemanie prawne ma jednak charakter usuwalny, a więc można je obalić dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie.

Odnosząc powyższe uwagi i poglądy do stanu faktycznego sprawy Sąd Okręgowy podziela w pełni stanowisko Sądu Rejonowego, że posiadanie wnioskodawców miało charakter posiadania samoistnego, a uczestnikowi nie udało się obalić wynikającego z art. 339 k.c. domniemanie.

W ocenie Sądu odwoławczego całokształt okoliczności, wydarzeń, działań i zachowań małżonków R. przemawia za tym, aby owe posiadanie postrzegać przez pryzmat jego samoistności. Wnioskodawczyni i jej małżonek znajdowali się w sytuacji pozwalającej im na korzystanie z przedmiotowej działki w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje określone prawo własności. Ponadto wyraźnie uzewnętrzniła ona swoją wolę władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi), przejawiającą się w wielu różnorodnych czynnościach wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Jedną z nich niewątpliwie było zburzenie starych drewnianych budynków i zastąpienie ich nowymi murowanymi oraz kilkukrotna wymiana ogrodzenia. Wszystkie te czynności faktyczne małżonkowie R. w stosunku do części działki nr (...) podejmowali w sposób samodzielny i niezależny od wiedzy oraz zgody właściciela nieruchomości.

Małżonkowie byli również postrzegani przez otoczenie jako właściciele nieruchomości, co wprost wynika z zeznań świadków.

Wbrew zarzutom skarżącego sam fakt, iż posiadacz samoistny nie płaci podatku od nieruchomości nie dyskwalifikuje jego posiadania jako posiadania samoistnego, skoro wykonuje inne uprawnienia wobec rzeczy tożsame do uprawnień właściciela, które przez inne osoby są postrzegane jako czynności typowo właścicielskie, np. korzysta z nieruchomości, czerpie z niej korzyści, a także nią dysponuje. Zauważyć wypada, iż podatku od nieruchomości może nie płacić też właściciel nieruchomości, co w jakikolwiek sposób nie wpływa na ocenę jego praw do nieruchomości.

Niewątpliwie po stronie K. R. (1) oraz J. R. (2) spełnione zostały również przesłanki pozwalające uznać ich posiadanie za posiadanie w dobrej wierze.

Z art. 172 § 1 k.c. - pośrednio ze sformułowania - a z art. 7 k.c. wprost z brzmienia wynika wiążące sąd domniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego nieruchomości w chwili uzyskania posiadania (art. 234 k.p.c.). Dowód złej wiary w celu obalenia tego domniemanie wymaga wykazania przez uczestnika, że wnioskodawca, posiadacz samoistny nieruchomości, w chwili uzyskania posiadania nieruchomości wiedział, że nie jest właścicielem lub wprawdzie nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią starannością, a więc tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać. Chodzi o indywidualną ocenę odniesioną do danej osoby i okoliczności, w jakich ona się znajduje w chwili zachowania podlegającego ocenie. Przy ustalaniu stanu świadomości osoby, odpowiadającego występującemu w art. 172 k.c. ogólnemu pojęciu złej wiary, czyli przy rozstrzygnięciu, czy osoba ta wiedziała lub co najmniej powinna była wiedzieć o miarodajnej okoliczności, jaką jest - według tego przepisu - nieprzysługiwanie własności nieruchomości obejmowanej w posiadanie, szczególne znaczenie przypada przewidzianym w art. 231 k.p.c. domniemaniom faktycznym (Postanowienie SN z 30.09.2020 r., IV CSK 694/18, LEX nr 3147291)

Uczestnik nie wykazał, by posiadacze, obejmując rzecz w posiadanie, wiedzieli, iż nie są właścicielami lub powinni byli o tym wiedzieć w danych okolicznościach.

Jak wynika z okoliczności niniejszej sprawy małżonkowie R. w dacie sporządzenia aktu notarialnego z 5 grudnia 1975r. objęli w posiadanie samoistne ogrodzoną nieruchomości wraz ze znajdującymi się tam budynkami. Przed jej nabyciem również korzystali z nieruchomości w granicach wyznaczonych płotem i ścianami usytuowanych na granicy budynków.

Istotne jest również to, że nieruchomości została nabyta od Skarbu Państwa, kupujący mieli zatem podstawy by działać w zaufaniu do jego przedstawiciela.

Z aktu notarialnego wynika, że umową objęte są znajdujące się na nieruchomości budynki a nieruchomości była już ogrodzona.

W tej sytuacji nie mieli jakichkolwiek podstaw chociażby do przypuszczenia, że część budynków znajduje się na nieruchomości osoby trzeciej a tym samym podjęcia jakichkolwiek czynności mające na celu ustalenie prawidłowych granic.

Od tej daty na części działki (...) nie były wykonywane przez uczestnika żadne czynności faktyczne, które mogłyby dać im podstawę do przejęcia, bądź chociażby przypuszczenia, że jest własnością uczestnika. Brak było jakichkolwiek manifestowanych przez uczestnika i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. K. R. (1) i J. R. (2) nie mieli jakichkolwiek podstaw do przypuszczenia, że ich posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym, skoro działali w zaufaniu do organów państwowych, od których nieruchomości nabyli.

Niezależnie od powyższego wskazać należy również, iż przy ocenie dobrej albo złej wiary decydujący jest moment uzyskania posiadania. Późniejsza zmiana statusu wiary posiadacza pozostaje dla tej oceny bez znaczenia. Nie chodzi bowiem o ustalenie tego, czy posiadacz „był” osobą pozostającą w dobrej wierze, lecz czy objął w dobrej wierze posiadanie nieruchomości w chwili, od której należy liczyć bieg zasiedzenia (postanowienie SN z dnia 12 listopada 2020r. III CSK 75/18 Lex nr 3080079).

W konsekwencji słusznie Sąd I instancji uznał, że w niniejszej sprawie zostały wykazane przesłanki niezbędne do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 520 § 2 k.p.c. z uwagi na sprzeczność interesów wnioskodawców i skarżącego uczestnika postępowania, obciążając nimi stronę przegrywającą sprawę w postępowaniu apelacyjnym.

SSO J. Barczewski