

Sygn. akt II Ca 426/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie:	SSO Grzegorz Ślęzak (spr.) SSR del. Przemysław Maciejewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 października 2014 roku

sprawy z wniosku P. D.

z udziałem A. D. (1), J. D., M. J. (1), A. J., I. J., B. J. i M. D. (1)

o zniesienie współwłasności i zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników A. D. (1) i J. D.

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 26 lutego 2014 roku, sygn. akt I Ns 350/13

**postanawia: oddalić apelację.**

(...)

Sygn. akt: II Ca 426/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Opocznie po rozpoznaniu sprawy z wniosku P. D. z udziałem A. D. (1), J. D., M. J. (1), A. J., I. J., B. J. i M. D. (1) o zniesienie współwłasności i zasiedzenie postanowił oddalił wniosek o zasiedzenie nieruchomości objętych księgami wieczystymi Kw nr (...) i Kw nr (...).

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów numerami działek (...) o łącznej powierzchni 4,08 ha położona jest w Ż. w gminie Ż. w powiecie (...) w województwie (...). Dla nieruchomości tej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opocznie urządzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,08 ha położona jest w Ż. w gminie Ż. w powiecie (...) w województwie (...). Dla nieruchomości tej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opocznie urządzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

Właścicielami tych nieruchomości byli M. J. (2) i L. małżonkowie D..

M. D. (2) zmarła w dniu 12 września 1983 r., zaś L. D. (1) zmarł 13 września 1983 r.

W dniu 9 lutego 1984 r. A. D. (1) złożył wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po M. D. (2) i po L. D. (1) wraz ze stwierdzeniem praw do dziedziczenia gospodarstwa rolnego podając, że po zmarłych rodzicach pozostało gospodarstwo rolne wraz z zabudowaniami położone w Ż..

W toku postępowania spadkowego zostały przedłożone zaświadczenia Urzędu Gminy w Ż. : z dnia 3 lutego 1984 r., z którego wynikało, że D. A. w dacie śmierci spadkodawców (rodziców) tj. M. D. (2) i L. D. (1) ostatnio zam. w Ż. pracował w ich wspólnym gospodarstwie rolnym oraz z dnia 9 kwietnia 1984 r., z którego wynikało, że O.. D. L. syn

A. przed swoją śmiercią prowadził gospodarstwo rolne, które posiadał. Jednocześnie zostało nadmienione, że prace związane z tym gospodarstwem wykonywał jego syn A. D. (1).

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 1984 r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 67/84 Sąd Rejonowy w Opocznie stwierdził, że spadek po M. D. (2) zmarłej dnia 12 września 1983 r. w Ż., ostatnio stale zamieszkałej w Ż. na podstawie ustawy nabyli mąż L. D. (1) w 4/16 częściach oraz dzieci M. D. (1), D. J., A. D. (1), P. D. w 3/16 częściach każde z nich z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone w Ż. dziedziczą z mocy ustawy mąż L. D. (1) oraz dzieci D. J., A. D. (1), P. D. po 4/16 części każde z nich, natomiast spadek po L. D. (1) zmarłym dnia 13 września 1983 r. w O., ostatnio stale zamieszkałym w Ż. na podstawie ustawy nabyły dzieci D. J., M. D. (1), A. D. (1), P. D. po 4/16 części każde z nich z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone w Ż. dziedziczą z mocy ustawy dzieci D. J., A. D. (1) i P. D. po 1/3 części każde z nich.

Posiadaczami gospodarstwa rolnego położonego w Ż. byli M. J. (2) i L. małżonkowie D., do czasu ich śmierci.

M. J. (2) i L. małżonkowie D. zmarli nagle i przed śmiercią nie przekazali nikomu tego gospodarstwa rolnego, w którym rządził i wszystkim decydował L. D. (1).

Po ukończeniu szkoły rolniczej w prowadzeniu gospodarstwa zaczął pomagać rodzicom mieszkający z nimi syn A. D. (1). W roku 1976 postawił na nieruchomości nowy budynek gospodarczy, w 1977 i 1978 r. wymienił szkło w szklarniach, które były postawione przez jego ojca. W 1976 r. A. D. (1) zawarł związek małżeński z J. D., która zamieszkała z nim, pracowała jako technik farmaceutyczny, a popołudniami pomagała w tym gospodarstwie rolnym. Po śmierci rodziców gospodarstwem zajmowali się wyłącznie A. D. (1) i jego żona J. D.. W 1994 r. wybudowali oni na nieruchomości nowy budynek mieszkalny.

Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

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

W art. 172 k.c. uregulowany jest pierwotny sposób nabycia własności, tzn. zasiedzenie.

Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu ustalonego w ustawie czasu.

Do nabycia własności w drodze zasiedzenia (art. 172 k.c.) potrzebne jest wystąpienie określonych przesłanek: wykonywanie posiadania w charakterze posiadacza samoistnego, posiadanie nieruchomości w sposób nieprzerwany, upływ czasookresu przewidzianego w kodeksie w zależności od uzyskania posiadania w dobrej lub złej wierze.

Niezbędnym podstawowym warunkiem nabycia nieruchomości przez zasiedzenie jest samoistne posiadanie tej nieruchomości.

Dowody przemawiające za samoistnym posiadaniem nieruchomości muszą być wyraziste i nie budzące wątpliwości.

Podkreślenia wymaga, że za posiadanie uważa się faktyczne władztwo nad rzeczą w zakresie prawa własności lub innego prawa, z którym łączy się władztwo (art. 336 k.c.).

Faktyczne władztwo nad rzeczą, warunkujące istnienie posiadania według przyjętej w polskim prawie teorii obejmuje dwa elementy: element fizyczny, określony tradycyjnie jako corpus i element psychiczny - animus.

W rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego posiadacz samoistny to taki, który faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Wszelkie zatem stany faktycznego władztwa, odpowiadające innemu prawu niż prawo własności nie kwalifikują się jako posiadanie samoistne i dlatego nie mogą stanowić przesłanki zasiedzenia. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest przede wszystkim faktyczne władanie rzeczą.

Zakres faktycznego władztwa przy posiadaniu samoistnym, odpowiadający prawu własności, sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z rzeczą jak właściciel. Dlatego akty władztwa mające charakter drugorzędny z reguły nie świadczą o samoistnym posiadaniu.

Konieczną przesłanką faktycznego władztwa, oprócz samego zachowania się posiadacza jest odpowiednie zachowanie się osób trzecich, wyrażające się w tym, że władztwo posiadacza nie spotyka się z ich strony ze skutecznym oporem.

Element corpus świadczy o możliwości dokonywania materialnych aktów władania rzeczą. Posiadacz samoistny włada rzeczą jak właściciel.

Czynnik woli (animus) stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadacza samoistnego od posiadacza zależnego.

W praktyce o tym, w zakresie jakiego prawa posiadacz wykonuje władzę nad rzeczą decydują zewnętrzne widoczne dla otoczenia przejawy władztwa.

Interpretacja elementów woli musi mieć charakter obiektywny. Stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

W sprawie o zasiedzenie konieczne jest ustalenie daty rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia.

Pełnomocnik uczestników postępowania A. i J. małżonków D. w piśmie zawierającym wniosek o stwierdzenie zasiedzenia wskazał datę objęcia nieruchomości w pełne władanie, jak właściciele 1974 r. tj. rok śmierci matki A. D. (1). Ta data pozostaje w oczywistej sprzeczności z datą zgonu matki A. D. (1), który nastąpił w dniu 12 września 1983 r.

Ostatecznie, pełnomocnik uczestników postępowania A. i J. małżonków D. jako datę pewną biegu terminu zasiedzenia wskazał 4 września 1976 r. , czyli datę zawarcia związku małżeńskiego przez A. i J..

W ocenie Sądu, ta data nie może stanowić podstawy do przyjęcia, że małżonkowie A. i J. D. objęli w samoistne posiadanie gospodarstwo rolne stanowiące własność rodziców A. D. (1).

Na potwierdzenie powyższego musiały by być przedstawione wyraziste dowody. Takich dowodów w sprawie brak, a zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że gospodarstwo rolne stanowiące własność rodziców A. D. (1) było w ich posiadaniu do czasu ich śmierci.

Powyższe postanowienie zaskarżyli uczestnicy postępowania J. i A. D. (2).

Apelacja zaskarżonemu orzeczeniu zarzuca:

-błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że M. J. D. i L. D. (1) byli posiadaczami gospodarstwa rolnego położonego w Ż. do chwili śmierci.

-błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że M. dybalska i L. D. (1) nie przekazali A. i J. D. gospodarstwa rolnego w 1976 r.

-naruszenie prawa materialnego art.172kc -przez błędną interpretację samoistnego posiadania uczestników J. D. i A. D. (1) od 1976 roku do 1983r.

-naruszenie prawa procesowego art.233kpc-przez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów w tym dowodów z dokumentów, zeznań świadków K. K., J. S., Z. K., I. B., Z. jakubowskiego oraz uczestników D. na okoliczność początku biegu terminu zasiedzenia na rok 1976, samoistnego nieprzerwanego posiadania przez uczestników D. do dnia wniesienia wniosku o zniesienie współwłasności, przez brak oceny tych dowodów w zakresie elementów zewnętrznej oceny posiadania przez małż. D. oraz ich zachowania w stosunku do nieruchomości w postaci władztwa fizycznego i psychicznego. Błędną ocenę zeznań pozostałych uczestników zainteresowanych w negatywnym rozstrzygnięciu dla wnioskodawców zasiedzenia.

Apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie zasiedzenia na rzecz małż. D. nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie ewentualnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest nieuzasadniona, albowiem podniesione w niej zarzuty błędnych ustaleń faktycznych oraz obrazy prawa materialnego tj. art. 172 kc są chybione, gdyż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, pomimo słusznego po części zarzutu apelujących odnoszącego się do dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów, odpowiada w ostatecznym wyniku powołanemu w jego uzasadnieniu prawu materialnemu.

Apelacja koncentruje się głównie na zarzucie niewłaściwej oceny materiału dowodowego, tj. na uchybieniu przepisom art. 233 § 1 i 328 § 2 kpc przez nieustosunkowanie się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia do zeznań zgłoszonych przez apelujących świadków: K. K., J. S., Z. K., I. K., Z. J. oraz ich wyjaśnień i w konsekwencji błędne ustalenie, że rodzice A. M. i L. D. (2) nie przekazali im za życia przedmiotowych nieruchomości i brak jest przesłanek do zasiedzenia przez nich tychże nieruchomości.

Lektura materiału aktowego i ocena dowodów dokonana przez Sąd II instancji prowadzi jednak do wniosku, że zaskarżone orzeczenie wstępne jest trafne i odpowiada powołanemu w jego uzasadnieniu prawu materialnemu.

Rzeczywiście, zgodzić należy się z apelacją, że Sąd Rejonowy dopuścił się uchybienia procesowego, tj. naruszył przepisy art. 233 § 1 i art. 328 § 2 kpc, nie dokonując w uzasadnieniu wszechstronnej oceny dowodów, ponieważ w ogóle nie ustosunkował się do zeznań zgłoszonych przez apelujących i wskazanych wyżej świadków i nie przedstawił oceny tychże zeznań.

Jednakże Sąd II instancji jest także Sądem merita i jako taki jest zobowiązany nie tylko do kontroli oceny dowodów, dokonanej przez Sąd I instancji, ale także do dokonania własnej wszechstronnej oceny materiału dowodowego, gdy ta dokonana przez Sąd Rejonowy uchybia wskazanym wyżej przepisom procesowym.

Sąd Okręgowy dokonał więc ponownej oceny dowodów, w ramach której przeanalizował zeznania wszystkich świadków zgłoszonych przez apelujących, tj.: K. K., J. S., Z. K., I. K., Z. J. oraz niewymienionego w apelacji K. S., i podzieliła stanowisko apelujących, iż zeznania tychże świadków wskazują, że to A. D. (1) zarządzał przedmiotowym gospodarstwem, które rodzice mieli mu przekazać jeszcze za ich życia – słyszeli o tym bądź tak to postrzegali. To, że od pewnego czasu jest tak jak zeznali wyżej wskazani świadkowie jest niewątpliwe, ale taka sytuacja występuje dopiero od śmierci rodziców apelującego. Niewątpliwie bowiem od tego czasu apelujący posiadają przedmiotowe

nieruchomości jak właściciele, inwestują w nie, podejmują w stosunku do nich czynności decyzyjne ale czas takiego samoistnego posiadania przez nich tychże nieruchomości nie jest wystarczający do nabycia przez nich ich własności w drodze zasiedzenia.

Zauważyć trzeba, że wniosek o zasiedzenie oparty został na fakcie przekazania apelującym gospodarstwa przez rodziców A. D. (3). Tymczasem wyjaśnienia apelującego są w tym zakresie niekonsekwentne, sprzeczne wewnętrznie jak również pozostają w sprzeczności z wyjaśnieniami jego żony J. D. (apelującej).

Gdyby rzeczywiście doszło do przekazania gospodarstwa apelującym przez rodziców to można zrozumieć, że apelujący mogą nie pamiętać dokładnej daty tej czynności ale przynajmniej powinni wskazać kiedy taki fakt miał miejsce kojarząc go z jakimś wydarzeniem czy wskazując okoliczności, które temu faktowi towarzyszyły, a wie w przypadku niniejsze sprawy apelujący powinni być zgodni w swych wyjaśnieniach przynajmniej w zakresie wskazania czy fakt ten miał miejsce przed ich ślubem czy też już po ślubie.

Tymczasem sam wnioskujący o zasiedzenie nie wie kiedy do przekazania gospodarstwa miało dojść.

Sam bowiem wyjaśniając mówił początkowo, że posiada gospodarstwo przedmiotowe od 1983 r od śmierci rodziców, a dopóki żyli rodzice to oni nieruchomości te posiadali. Dopiero odpowiadając na pytania swego pełnomocnika twierdził w dalszej części wyjaśnień, że od 1974 r zaczął już decydować o całej nieruchomości.

Nie tylko więc sprzeczne wewnętrznie jest stanowisko samego A. D. (3) ale pozostaje ono także w sprzeczności ze stanowiskiem jego żony J. D., która twierdzi, że po ich ślubie rodzice przekazali im przedmiotowe gospodarstwo.

Strona wnioskująca o zasiedzenie wskazuje więc różne daty przekazania gospodarstwa. Raz A. D. (1) twierdzi, że było to w 1974 r, innym razem, że otrzymał gospodarstwo od rodziców jak wrócił z wojska, a żona jego twierdzi, że teściowie dokonali tego przekazania po ich ślubie jak zamieszkała na tej nieruchomości.

W tych okolicznościach nie można mówić, że w ogóle doszło do przekazania apelującym gospodarstwa przez rodziców.

Gdyby bowiem taki fakt przekazania miał miejsce to byłby to akt jednorazowy, umiejscowiony w konkretnym czasie i okolicznościach. Trudno bowiem wyobrazić sobie, że rodzice przekazywali gospodarstwo apelującym kilka razy i w różnych datach.

W tej sytuacji bez znaczenia są, a przynajmniej mają znaczenia drugorzędne, zeznania zgłoszonych przez apelujących i powołanych wcześniej świadków, które to zeznania pozostają w sprzeczności ze stanowiskiem samych wnioskujących o zasiedzenie.

Skoro sam apelujący nie wie kiedy miało dojść do przekazania gospodarstwa, to trudno w tym względzie opierać się na zeznaniach świadków, którzy nie byli bezpośrednimi, naocznymi świadkami tego zdarzenia, nie wskazują też jednorodnej daty tegoż faktu i wiadomości w tej kwestii są przez nich zasłyszane bądź wynikają z nadinterpretacji rzeczywistości.

Gdyby nawet przyjąć, że świadkowie postrzegali apelujących jako właścicieli spornych nieruchomości jeszcze za życia ich rodziców, to i tak doszłoby do zasiedzenia przez J. i A. D. (1) tychże nieruchomości skoro oni sami nie czuli się posiadaczami samoistnymi i nie mieli zamiaru ( animus ) posiadania nieruchomości wyłącznie dla siebie jak właściciele za życia rodziców.

Brak jest zatem podstawowej przesłanki zasiedzenia, tj. znamion posiadania dla siebie. O takim samoistnym posiadaniu apelujących można mówić dopiero po śmierci ich rodziców.

Nie sposób też nie dostrzec, że w latach 90-ych toczyły się postępowania o założenie ksiąg wieczystych i wpis prawa własności odnośnie spornych nieruchomości na rzecz spadkobierców M. i L. małż. D..

Apelujący nie podnosili wówczas okoliczności przekazania im nieruchomości przez M. i L. małż. D..

Mało tego w aktach księgi wieczystej znajduje się pismo uczestnika, wskazujące, że pominięto siostrę M. D. (1), która nie dziedziczyła gospodarstwa rolnego, a której wyjaśnienia są najbardziej obiektywne i w sprawie miarodajne i wskazują one, że rodzice do śmierci byli właścicielami gospodarstwa i nie przekazali samoistnego jego posiadania bratu A. i bratowej J..

Sąd II instancji dopuścił dodatkowo dowód z akt administracyjnego postępowania uwłaszczeniowego, w których wydano akty własności ziemi na rzecz rodziców apelującego – tj. M. i L. małż. D. - odnośnie przedmiotowych nieruchomości, w których to aktach znajdują się protokoły ustalenia stanu władania, zawierające wyjaśnienia uczestników tegoż postępowania, w tym ojca apelującego- L. D. (3), który nic nie wspomina o zamiarze przekazania gospodarstwa synowi A. i jego żonie ( ON- (...)).

Doświadczenie życiowe wskazuje, że w stosunkach wiejskich to właśnie rodzice dopóki żyją uważani są za właścicieli nieruchomości. Nawet jeśli nie mają sił i zdrowia do fizycznej pracy to nie pozbawia to ich posiadania charakteru samoistności.

Mało tego, w przypadku niniejszej sprawy rodzice apelującego byli prawnymi właścicielami przedmiotowych nieruchomości na podstawie administracyjnych decyzji uwłaszczeniowych, a zatem gdyby chcieli przekazać gospodarstwo apelującym to uczyniliby to formalnie aktem notarialnym.

W niniejszym przypadku nie było nawet nieformalnej umowy pisemnej,

Tymbardziej więc w świetle powyższych uwag nie było powodu do ustnego przekazania skoro można to było zrobić prawnie i skutecznie.

Reasumując powyższe rozważania, w świetle całokształtu materiału dowodowego, należ dojść do wniosku, iż Sąd Rejonowy – pomimo, iż pominął w ocenie dowodów zeznania świadków zgłoszonych przez apelujących – dokonał trafnych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, a te wskazują, że brak jest przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia przez A. i J. małż. D. przedmiotowych nieruchomości.

O samoistnym posiadaniu apelujących można mówić dopiero od śmierci rodziców, tj. od 13 września 1983 r ( i w tym zakresie zeznania świadków apelujących zasługują na wiarę ), ale posiadanie to jest w złej wierze, gdyż skierowane jest przeciwko pozostałym spadkobiercom M. i L. małż. D., i nie upłynął 30 – letni termin do zasiedzenia.

Termin ten upłynąłby bowiem 13 września 2013 r ale nastąpiła przerwa jego biegu w dniu 15 maja 2013 r na skutek wystąpienia do Sądu z przedmiotowym wnioskiem o zniesienie współwłasności.

Nic natomiast nie stoi na przeszkodzie aby w dalszym toku niniejszego postępowania o zniesienie współwłasności apelujący domagali się rozliczenia poniesionych przez nich nakładów na sporne nieruchomości.

Mając zatem na uwadze wszystkie powyższe rozważania, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako nieuzasadnioną na podstawie art. 385 kpc, uznając, iż zaskarżone postanowienie w ostatecznym wyniku odpowiada powołanemu w jego uzasadnieniu prawu materialnemu.

(...)