

Sygn. akt II Ca 282/16

POSTANOWIENIE

Dnia 06 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Paweł Hochman
Sędziowie:	SSA w SO Grzegorz Ślęzak (spr.) SSO Paweł Lasoń
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 maja 2016 roku

sprawy z wniosku J. S. (1)

z udziałem L. S., B. O., J. O., M. S. (1), R. S., E. B. i Z. S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników: B. O. i J. O.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Opocznie

z dnia 29 stycznia 2016 roku, sygn. akt I Ns 160/14

postanawia: oddalić apelację i ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane z własnym udziałem w sprawie.

SSO Paweł Hochman

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSO Paweł Lasoń

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 282/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 29 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy w Opocznie, po rozpoznaniu sprawy z wniosku J. S. (1) z udziałem L. S., B. O., J. O., M. S. (1), R. S., E. B. i Z. S. o zasiedzenie postanowił:

1. stwierdzić, że J. S. (1) oraz jego żona L. S. nabyli na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2014 r. własność nieruchomości położonej w D. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,0049 ha przedstawionej na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego w dziedzinie geodezji

mgr inż. J. R. i zaewidencjonowanej przez Starostę (...) w dniu 14 grudnia 2015 r. identyfikator ewidencyjny - (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...);

2. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę powyższego orzeczenia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

Działka oznaczona w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,1329 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), jest położona w D. przy ul. (...) i stanowi własność J. i L. małż. S..

Na podstawie umowy darowizny sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządzonej przed notariuszem T. D. w dniu 7 marca 2007 r. H. S. darował bratu i bratowej J. i L. małżonkom S. nieruchomość niezabudowaną położoną w D. oznaczoną nr działki (...) o powierzchni 0,1329 ha oraz udział wynoszący 1/4 części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej położonej w D. oznaczonej nr działki (...) o powierzchni 0,0365 ha.

Działka oznaczona w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,1402 ha dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), jest położona w D. przy ul. (...) i stanowi własność J. i B. małż. O..

Na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) sporządzonej przed notariuszem B. G. w dniu 16 października 2012 r. T. S. sprzedał nieruchomość stanowiącą zabudowaną działkę gruntu o nr 34 o powierzchni 0,1402 ha położoną w D. przy ul. (...) J. i B. małżonkom O..

Obydwie działki sąsiadują ze sobą.

W latach 60-tych należały one do J. S. (1), który podzielił nieruchomość pomiędzy ośmiorgo swoich dzieci.

W dniu 19 listopada 1982 r. T. S. skierował do Sądu Rejonowego w Przysusze wniosek, w którym domagał się stwierdzenia, że nabył przez zasiedzenie z dniem 1 lipca 1965 r. własność nieruchomości położonej w D., stanowiącej działkę o powierzchni 0,1615 ha, przedstawionej na mapie sporządzonej przez geodetę J. Ś. w dniu 14 września 1981 r.

W uzasadnieniu wniosku podał, że w dniu 1 lipca 1965 r. otrzymał tę nieruchomość nieformalną darowizną od ojca i użytkuje ją nieprzerwanie, a w roku postępowania podał, że działka jest nieogrodzona i znajduje się na niej szopa.

Postanowieniem z dnia 18 lutego 1983 r. wydanym w sprawie sygn. akt Ns 336/82 Sąd Rejonowy w Przysusze stwierdził, że z dniem 7 maja 1982 r. T. S. nabył w drodze zasiedzenia prawo własności nieruchomości położonej w D. stanowiącej działkę ziemi o powierzchni 1615 m⁽²⁾ oznaczonej w ewidencji numerem (...) uwidocznionej na wyrysie z mapy ewidencji gruntów przechowywanej w (...) w R. Rejonowy Oddział w P. numer mapy(...), numer ewidencyjny zasobu składnicy (...) do operatu, z którego wyrys pochodzi 8.10.1976 r.

Nieformalną umową z dnia 27 grudnia 1971 r. J. S. (1) przekazał na własność działkę budowlaną o wielkości 15,40 arów dla syna H. S., która została przepisana mu aktem notarialnym w 1998 r.

H. S. objął tę działkę w faktyczne użytkowanie po 10 latach, bo mieszkał w P..

Graniczyła ona z działką jego brata T. S., który uregulował stan prawny swojej działki w 1983 r. w Sądzie Rejonowym w Przysusze.

Przed sprawą, działka T. S. nie była ogrodzona. Stała na niej drewniana szopa.

Po sprawie, w 1983 r. T. S. zaczął budować budynek gospodarczy na swojej działce, a szopę przekazał dla H. S.. Została ona przesunięta z działki na działkę.

Bracia ustalili, że budynek gospodarczy T. S. będzie budowany dokładnie w granicy, bo do jego ścian dobuduje się później H. S..

Obydwaj wspólnie wytyczyli granicę i miejsce pod wykop fundamentu pod ten budynek.

Płot był stawiany po skończeniu budowy tego budynku, ale jeszcze w tym samym roku co i budynek gospodarczy.

Od 1983 r. granice działki T. S. od strony działki będącej w posiadaniu H. S. wyznaczał budynek i płot.

H. S. od 1983 r. użytkował swoją działkę do linii wyznaczonej przez budynek i płot, posadził porzeczki, drzewa owocowe i maliny, a przekazana przez T. S. szopa służyła mu do przechowywania narzędzi.

W 2007 r. posiadanie tej całej działki przekazał bratu J. S. (1).

Budowa budynku i płotu przez T. S. miała miejsce na początku lat 80-tych.

T. S. otrzymał w dniu 22 maja 1984 r. decyzję - pozwolenie na budowę nr (...) budynku mieszkalnego, budynku inwentarskiego i ogrodzenia działki na działce położonej w D., przy ul. (...), w granicach oznaczonych na planie zagospodarowania - załącznikach, które stanowiły integralną część decyzji.

Integralną część tego pozwolenia na budowę stanowił plan zagospodarowania działki sporządzony dnia 15 grudnia 1983 r. przez (...) Zespół Usług (...) w P., z którego załącznika graficznego wynikało, że pomiędzy działkami T. S. i H. S. jest ogrodzenie oraz budynek gospodarczy w granicy z dokładnym określeniem jego wymiarów.

Po postawieniu ogrodzenia T. S. nie użytkował gruntu za ogrodzeniem.

H. S. po sporządzeniu aktu notarialnego wydał faktycznie bratu J. S. (1) i jego żonie L. działkę do linii budynku i ogrodzenia.

Oni faktycznie posiadają i użytkują tę działkę do linii budynku usytuowanego na sąsiedniej działce i ogrodzenia.

Działkę nr (...) o powierzchni 0,0051 ha użytkują małżonkowie S.. Na tej działce rośnie 9 krzewów porzeczki i jedna wiśnia. Linie podziału tworzy prosta od punktu 101 do punktu 100. Punkt 101 powstał z przecięcia osi ogrodzenia z linią graniczną od punktu (...) do punktu (...). Punkt 100 został utworzony z przecięcia osi ogrodzenia ze ścianą budynku mieszkalnego, które tworzą naroża budynku ((...)). Nowo projektowana granica działki (...) biegnie dalej po licu budynku od punktu (...) do naroża budynku (punkt (...)). W punkcie(...) granica załamuje się w kierunku północnym i biegnie po ścianie budynku mieszkalnego do punktu (...), który jest narożem. Od punktu(...) granica biegnie do punktu (...), który powstał z przecięcia linii granicznej od punktu (...) do (...) z prostą naroża budynku (punkt (...)) i słupa ogrodzenia (punkt (...)).

Małżonkowie S. nie są w posiadaniu działki (...). Posiadają i użytkują działkę (...) o powierzchni 0,0051 ha. Działkę tę stanowią linie graniczne od punktu (...) do punktu (...) (długość 3,39 m) od punktu (...) do punktu (...) (długość 29 m) od punktu (...) do punktu (...) (długość 0,18 m) do punktu(...) do punktu (...) (długość 9,62 m) od punktu (...) do punktu (...) (długość 0,25 m) od punktu (...) do punktu (...) (długość 12,50 m) i od punktu (...) do punktu (...) (długość 7,37 m). Na wstępnym projekcie podziału była podana długość od punktu (...) do punktu(...) - narożny słupek ogrodzenia (długość 8,81 m). Ogrodzenie w punkcie (...) nie pokrywa się z granicą własności. Linie zielone są granicami działek według ewidencji gruntów, tak więc jest to granica pomiędzy działką (...) oznaczone numerami punktów (...)

Poza ścianę od strony wschodniej budynku wystaje część dachu - okap. Słupki ogrodzeniowe również mają okapy w stronę działki sąsiedniej.

Po podziale, przy uwzględnieniu okapów istniejących przy budynku od strony wschodniej i okapów istniejących przy betonowych słupkach ogrodzeniowych, J. i L. małżonkowie S. są w posiadaniu działki numer (...) o powierzchni 0.0049 ha położonej w D..

Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek zasługuje na uwzględnienie.

Art. 172 k.c. w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 31 lit. a i b ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55 poz. 321) w § 1 stanowi, że 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.

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 warunkiem nabycia nieruchomości przez zasiedzenie jest samoistne posiadanie nieruchomości.

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.

Stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd przyjął, że wnioskodawca J. S. (1) i uczestniczka postępowania L. S. udowodnili fakt samoistnego posiadania nieruchomości, objętej żądaniem wniosku tj. działki położonej w D., numer (...), która powstała po podziale działki numer (...) przez okres wymagany do stwierdzenia zasiedzenia przy doliczeniu okresu samoistnego posiadania ich poprzednika stosownie do art. 176 § 1 k.c., który stanowi, że jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika, a jeżeli poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

W toku postępowania właściciele działki położonej w D. numer (...) B. O. i J. O. powoływali się na to, że stan faktyczny jest niezgodny z dokumentami.

Taki zarzut nie mógł odnieść skutku w postaci oddalenia wniosku o zasiedzenie, bo do zasiedzenia prowadzi stan posiadania przez okres wskazany w ustawie. Ten stan posiadania musi być samoistny i przeważnie jest niezgodny z dokumentami dotyczącymi nieruchomości objętej żądaniem wniosku.

Poza sporem było to, że J. i L. małżonkowie S. są w posiadaniu sąsiadującej z ich działką części działki numer (...) w formie tzw. klina.

Niesporne było również to, że tą część nieruchomości posiadał poprzednio H. S..

Istota sporu sprowadzała się do daty objęcia przez poprzedniego posiadacza H. S. tej części działki numer (...) w posiadanie.

Wnioskodawca ostatecznie jako datę objęcia w posiadanie wskazał 1983 r.

W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że w 1983 r. T. S. właściciel działki numer (...) z H. S. ustalili przebieg linii granicznej pomiędzy ich sąsiadującymi działkami położonym w D. i od tej pory H. S. posiadał swoją działkę do linii budynku gospodarczego i ogrodzenia, które zostały postawione przez T. S..

Powyższe wynika z zeznań świadków H. S., M. S. (2), zeznań uczestników postępowania J. S. (1), L. S., M. S. (1), y R. S., E. B..

Te zeznania znajdują potwierdzenie w załączniku graficznym pozwolenia na budowę numer (...) otrzymanego przez T. S., który został sporządzony 15 grudnia 1983 r. (karta 99 akt sprawy), który obrazuje na datę jego sporządzenia przebieg linii granicznej pomiędzy działką T. S., a działką H. S. ukośnie - tak, jak na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego w dziedzinie geodezji mgr inż. J. R..

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd pominął dowód z zeznań świadka B. Z., bo nie posiadał on żadnej wiedzy na okoliczności związane z posiadaniem działki objętej żądaniem wniosku.

Sąd odmówił wiary zeznaniom świadków K. S. i J. S. (2) oraz zeznaniom uczestnika postępowania Z. S. co do daty budowy budynku, jego ukończenia oraz budowy ogrodzenia, ponieważ pozostają one w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Ponadto należy uwypuklić, że każda z tych osób wskazuje inne daty budowy, odpowiednio 1988 rok, 1984-1992, 1998, może 2000 i 1984.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że od 1983 r. najpierw H. S. a następnie J. i L. małżonkowie S. byli samoistnymi posiadaczami części działki położonej w D. numer (...), która była usytuowana przy budynku i ogrodzeniu najpierw T. S., a następnie J. i B. małżonków O..

Oni byli posiadaczami samoistnymi tej części działki w rozumieniu art. 336 k.c. i taką wolę władania ujawniali w sposób jawny dla otoczenia.

Sąd przyjął jako datę nie budzącą wątpliwości początku biegu terminu zasiedzenia-1 stycznia 1984 r.

Art. 175 k.c. stanowi, że do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń.

Strony postępowania nie udowodniły stosownie do art. 6 k.c., iż w trakcie biegu zasiedzenia nastąpiła jego przerwa - art. 123 § 1 pkt 1, 2, 3 k.c.

Sąd przyjął, że trzydziestoletni nieprzerwany okres samoistnego posiadania wnioskodawcy J. S. (1) i jego żony L. w złej wierze skutkujący zasiedzeniem działki objętej żądaniem wniosku przy doliczeniu posiadania ich poprzednika upłynął z dniem 1 stycznia 2014 r.

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

Powyższe postanowienie zaskarżyli uczestnicy postępowania J. i B. małżonkowie O..

Apelacja zaskarżonemu orzeczeniu zarzuca:

- obrazę prawa materialnego, tj. przepisów art. 172, art. 176 i art. 336 k.c. przez uznanie, że łączny czas samoistnego posiadania wnioskodawcy i jego żony łącznie z takim posiadaniem ich poprzednika H. S. wynosił 30 lat poczynając od 01.I. 1984 r. i doprowadził do zasiedzenia z dniem 01.I.2014r. podczas, gdy pozwolenie na budowę domu i budynku gospodarczego pochodzące z roku 1984 wskazuje, że nie mogło dojść do zgodnego pomiędzy braćmi T. i H. S. rozgraniczenia działek nr (...), które doprowadziło do powstania spornego klina, lecz fakt ten mógł nastąpić

dopiero po zakończeniu budowy przez T. S. na działce nr (...), co według apelujących nastąpiło dopiero w latach 1990 –ych.

- uchybienie procesowe, tj. dokonanie oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego z naruszeniem przepisów art. 231, 233 § 1 i 328 § 2 k.p.c., polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i nierozważenie wszechstronnie całego materiału, nieuwzględnieniu faktów, które powinny być wyprowadzone z innych niewątpliwych faktów jak w tym wypadku wydanej dopiero w dniu 22.V.1984r. decyzji zezwalającej na budowę budynku mieszkalnego, gospodarczego i ogrodzenia, pominięcie wniosku dowodowego pełnomocnika wnioskodawcy o dopuszczenie dowodu ze zdjęć lotniczych, bezkrytyczne danie wiary zeznaniom świadków wobec treści dokumentacji urzędowej dotyczącej budowy przez T. S. wadliwe sporządzenie uzasadnienia, które nie wskazuje dowodów, na których sąd oparł swe ustalenia i dowodów, którym odmówił wiary,
- niezgodne z materiałem faktycznym ustalenia Sądu, że H. S. rozpoczął samoistne posiadanie spornego klina oznaczonego na mapie jako działka nr (...) od 1983r., co stoi w sprzeczności z dokumentacją dotyczącą wydania T. S. pozwolenia na budowę w dniu 22.V.1984r., a to z kolei wskazuje, że przed tą datą H. nie posiadał jeszcze spornej części działki, lecz dopiero od ukończenia budowy przez T., co miało miejsce dopiero w 1995r., kiedy ten zaczął opłacać podatki od zabudowań.

Podnosząc powyższe zarzuty oraz wnosząc o dopuszczenie dowodu z dokumentu wystawionego przez Urząd Gminy i Miasta w D. wskazującego na to, że podatki od wzniesionego na działce nr (...) przez T. S. budynku mieszkalnego i gospodarczego opłacane były dopiero od 1995r., apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku o zasiedzenie i zasądzenie kosztów postępowania za II instancję, ewentualnie o jego uchylenie i przedstawienie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Wnioskodawca wnosił o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona albowiem podniesione w niej zarzuty: naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 i art. 321 kpc, przez dokonanie nieprawidłowej oceny materiału dowodowego i w konsekwencji tego dokonanie błędnych ustaleń faktycznych wskazujących na samoistne posiadanie przedmiotowego klina gruntu, stanowiącego działkę oznaczoną na mapie biegłego geodety numerem (...) przez H. S. a następnie przez wnioskodawcę i jego żonę L. co najmniej od 1 stycznia 1984 r, i błędne w świetle materiału sprawy uznanie, że doszło do zasiedzenia przez wnioskodawczynię i jego żonę tejże nieruchomości z dniem 1 stycznia 2014 r oraz zarzut obrazy prawa materialnego, tj. przepisów art. 172, art. 176 i art. 336 kc, są bezzasadne i nie mogą wywołać zamierzonego w niej skutku w postaci wzruszenia zaskarżonego postanowienia.

Lektura materiału aktowego prowadzi bowiem do wniosku, iż Sąd Rejonowy- wbrew zarzutom apelacji – wyjaśnił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności w sposób bardzo wnikliwy, wszechstronny i wyczerpujący, uwzględniając wszystkie wnioski dowodowe, jakie zaoferowały mu strony i doprowadzając do zgromadzenia w sprawie kompletnego i wystarczającego dla rozstrzygnięcia sprawy materiału w postaci: dokumentacji dotyczącej prowadzonej przez T. S. budowy na działce nr (...) - w tym pozwolenia na budowę z dnia 22 maja 1984 r, na które powołują się apelujący - oraz zeznań powołanych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia świadków a także wyjaśnień wnioskodawcy i uczestników.

Wszystkie zgromadzone w sprawie dowody poddane zostały – wbrew zarzutom apelacyjnym – wszechstronnej i zgodnej z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania ocenie tegoż Sądu, która to odpowiada wymogom, jakie stawiają jej przepisy art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

Za nieskuteczną uznać należy próbę postawienia przez apelujących zarzutu, iż Sąd pominął wniosek dowodowy pełnomocnika wnioskodawcy o dopuszczenie dowodu ze zdjęć lotniczych na okoliczność istnienia zabudowań na działce nr (...) dlatego, że: po pierwsze - taki wniosek formalnie nie został zgłoszony, po drugie wnioskodawca

ograniczył się jedynie do twierdzenia, że istnieją zdjęcia lotnicze potwierdzające jego stanowisko o faktycznym czasie budowy przez T. budynku mieszkalnego i gospodarczego oraz ogrodzenia od strony działki nr (...), przy czym na rozprawie odwoławczej wyjaśniono, iż w rzeczywistości nie ma takich zdjęć lotniczych z lat 1970 – ych czy 1980 – ych, a po trzecie – ewentualny zarzut w tym zakresie mógłby służyć wnoszącemu o przeprowadzenie dowodu, który nie został przez Sąd dopuszczony a nie stronie przeciwnej, która wniosku takiego nie zgłaszała.

Swoje stanowisko o niemożliwości rozpoczęcia posiadania przez H. S. spornego klina z działki nr (...) przyłączonego do działki nr (...) od 1983 r apelujący wywodzą z treści decyzji z dnia 22 maja 1984 zezwalającej T. S. na budowę budynku mieszkalnego i gospodarczego oraz ogrodzenia na działce nr (...), twierdząc, że przed tą datą nie mogła być rozpoczęta budowa tych budynków i ogrodzenia, która to budowa zakończona została dopiero w 1995 r, na co wskazywać ma także załączone do apelacji zaświadczenie, że od tej daty zaczęto opłacać podatek od zabudowań.

Powyższe wskazuje, że to apelujący traktują dowody wybiórczo, powołując jedynie te z których wyprowadzają korzystne dla siebie wnioski z pominięciem pozostałego materiału dowodowego. Tymczasem Sąd Rejonowy traktuje materiał całościowo, dostrzega wszystkie zgromadzone w sprawie dowody – w tym dokumentację dotyczącą budowy na działce nr (...), na która powołują się apelujący – i dokonuje wszechstronnej, zgodnej z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania ich oceny, nadając im odpowiednie znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Zgodzić należy się ze stanowiskiem Sądu I instancji, że w sprawie o zasiedzenie nie ma decydującego znaczenia stan - nawet stan prawny – wynikający z dokumentów urzędowych, ale rzeczywiste fakty, rzeczywisty stan faktyczny istniejący na nieruchomości w zakresie jej posiadania, który nie musi i najczęściej nie pokrywa się ze stanem wynikającym z dokumentów. Ten zaś stan Sąd prawidłowo ustalił w oparciu o całokształt materiału dowodowego, którego istotną część stanowił materiał tzw. osobowy – w postaci przywołanych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia zeznań świadków i wyjaśnień uczestników postępowania.

W kontekście powyższych uwag bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje załączona do apelacji informacja (...) o opłacaniu podatku od zabudowań na działce nr (...) od 1995 r. Z informacji tej nie można bowiem wyprowadzić wniosku, iż budynki, o których tu mowa nie zostały wybudowane wcześniej tak jak wydanie pozwolenia na budowę w 1984 r nie wyklucza ustalonego przez Sąd faktu, że w rzeczywistości budowa ta rozpoczęta została wcześniej. Jest faktem powszechnie znanym, że często faktyczne rozpoczęcie budowy nie pokrywa się z datą wydania pozwolenia na budowę tak jak i rzeczywiste zakończenie budowy i rozpoczęcie użytkowania budynku często również następowało wcześniej niż formalne zakończenie budowy i formalne oddanie budynku do eksploatacji, co skutkowało już chociażby obciążeniem podatkowym. Załączona zatem do apelacji informacja nie może skutkować podważeniem prawidłowej oceny dowodów dokonanej przez Sąd Rejonowy oraz poczynionych na jej podstawie trafnych ustaleń faktycznych tegoż Sądu.

Podkreślić należy, że T. S., H. S. i wnioskodawca J. S. (1) to bracia. Także występujący w charakterze uczestników postępowania Z. S. i R. S. są ich braćmi i znamienne są ich wyjaśnienia. Będąc bowiem przeciwnikami wniosku i przyłączając się do stanowiska apelujących przyznali jednak, że budynek i ogrodzenie na działce nr (...) T. budował na początku lat 1980 – ych. I tak wyjaśniając (k. 134 odwr. – 137) przed Sądem Rejonowym R. S. twierdził, że ogrodzenie na działce nr (...) od strony działki nr (...) H. S. postawione zostało przez brata T. w latach 1980 – 1981 i T. użytkował swoją działkę tylko do płotu. Z kolei Z. S. nawet na rozprawie odwoławczej, popierając apelację małżonków O., przyznał fakt, że T. budynek i ogrodzenie postawił w latach 1980 – 1983, poprawiając się później, że chyba było to w 1984 r oraz, że dokumentacja i decyzja administracyjna wydane zostały już w trakcie budowy.

Dokonana zatem przez Sąd Rejonowy ocena dowodów jest prawidłowa, zasługuje na akceptację Sądu II instancji i nie może być skutecznie zakwestionowana przez apelację, która sprowadzają się jedynie do zaprezentowania odmiennej oceny tychże dowodów i zmierza do nieskutecznej polemiki ze stanowiskiem Sądu I instancji, znajdującym oparcie w materiale sprawy.

Lektura materiału aktowego prowadzi też do wniosku, że nawet same twierdzenia uczestników będących przeciwnikami wniosku - jak słusznie zauważa Sąd Rejonowy – dotknięte są sprzecznościami.

Także uzasadnienie zaskarżonego postanowienia odpowiada – wbrew odmiennemu stanowisku apelujących – wymogom, jakie stawia mu przepis art. 328 § 2 k.p.c.

W tych wszystkich okolicznościach wynikających z całokształtu materiału dowodowego wynika więc, że 30 – letni termin do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości zaczął bieg na rzecz H. S. a następnie na rzecz wnioskodawcy i jego żony co najmniej od 1 stycznia 1984 r i upłynął z dniem 1 stycznia 2014 r. i z taką datą Sąd trafnie stwierdził nabycie spornej działki przez zasiedzenie.

Jeszcze raz należy więc podkreślić, że wszystkie zgromadzone w sprawie dowody poddane zostały – wbrew zarzutom apelacji – wszechstronnej i zgodnej z doświadczeniem życiowym i zasadami logicznego rozumowania ocenie Sądu, która to ocena odpowiada wymogom, jakie stawiają jej przepisy art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd I instancji nie dopuścił się więc żadnych uchybień procesowych w zakresie gromadzenia materiału dowodowego jak i jego oceny oraz ustalenia stanu faktycznego, jak również rozważań prawnych odnoszących się do oceny zasadności wniosku.

Powyższe uwagi wskazują, że ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji w żadnym wypadku nie przekracza granic swobodnej oceny dowodów a dokonane na podstawie takiej prawidłowej oceny ustalenia faktyczne są trafne i zasługują na akceptację Sądu II instancji, który przyjmuje je za własne.

Ustalenia faktyczne w kwestiach bowiem mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie odnoszących się do charakteru posiadania spornej działki, daty początkowej i czasu trwania tego posiadania oraz braku ze strony właścicieli nieruchomości czynności, które skutkowałyby przerwaniem biegu terminu zasiedzenia w rozumieniu art. 123 w zw. z art. 175 kc, a w szczególności samoistne posiadanie przez wnioskodawcę i jego żonę a wcześniej brata H. spornej działki najpóźniej od 1 stycznia 1984 r do chwili obecnej, znajdują oparcie w powołanych przez ten Sąd dowodach.

Dlatego też, Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w całości podziela oraz akceptuje wysnute z tychże ustaleń wnioski wskazujące, iż doszło do zasiedzenia przez wnioskujących spornej części działki nr (...), tj. oznaczonej jako działka nr (...), z dniem 1 stycznia 2014 r

Reasumując wszystkie powyższe rozważania uznać należy, iż stanowisko Sądu Rejonowego, wskazujące na nabycie przez zasiedzenie - w dacie wcześniej wskazanej - własności działki nr (...) przez wnioskodawcę i jego żonę odpowiada – wbrew odmiennemu stanowisku apelujących - prawu materialnemu, a w szczególności przywołanym w apelacji przepisom art. 172, art. 176 i art. 336 k.c.

Powyższe prowadzi do wniosku, iż nie może być uznany za trafny także zarzut obrazy wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Dlatego też, Sąd II instancji oddalił apelację jako nieuzasadnioną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego między zainteresowanymi Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Mając na uwadze wszystkie powyższe rozważania oraz powołane w nich przepisy Sąd Okręgowy orzekł jak w postanowieniu.

SSO Paweł Hochman

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSO Paweł Lason

Na oryginale właściwe podpisy