

**Sygn. akt II Ca 1564/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Piątkowska-Bidas

Sędziowie: SSO Beata Piwko

SSO Teresa Strojnowska (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 lutego 2014 r. sprawy

**z wniosku J. K.**

**z udziałem H. K., L. M., G. P., B. G., M. M., G. K., C. G., T. K., E. S., W. Z.**

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 21 stycznia 2013 r. sygn. akt VII Ns 256/10

**postanawia: oddalić apelację.**

Sygn. akt II Ca 1564/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2013 roku sygn. akt INs 256/10, w sprawie z wniosku J. K. z udziałem uczestników W. Z., Ł. Z., E. S., T. K., C. G., o stwierdzenie nabycia przez J. K. i jego żonę T. K. w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 2001 r. własności części nieruchomości o powierzchni 340 m<sup>2</sup>, położonej w K. gmina Z., oznaczonej jako działka nr (...), mającej urzędzoną księgę wieczystą (...), stanowiącej własność W. Z., Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił wniosek, nakazał pobrać od J. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Kielcach kwotę 149,50 zł tytułem kosztów sądowych, orzekł, że w pozostałym zakresie wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Rozstrzygnięcie sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Działka oznaczona nr (...)(dawniej nr (...)) położona w K., gmina Z., stanowi obecnie własność W. Z., który nabył ją w drodze dziedziczenia po swoich rodzicach: ojcu G. Z., zmarłym w 1984 r. oraz matce B. Z., zmarłej w 1976 r. Prawo własności uczestnika do tej działki ujawnione jest w księdze wieczystej Nr (...). Rodzice uczestnika na przedmiotową działkę otrzymali Akt Własności Ziemi Nr (...)(k.200). Z działką tą sąsiadują działki nr (...), wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, stanowiącego własność M. Z. i jego żony Ł. Z.. M. Z. użytkował te działki do czasu wywłaszczenia innych działek, położonych po drugiej stronie drogi, pomagał także czasem kuzynowi G. Z. w uprawie działki nr (...),

gdy ten podupadł na zdrowiu, jednak nie dłużej niż do śmierci żony G. Z.– B. Z., która zmarła w 1976r. Po jej śmierci G. Z.zaprzestał uprawy działki nr (...).

T. Z., córka M.i Ł., w dniu 27 października 1979r. zawarła związek małżeński z J. K.. Po wyjściu z wojska J. K.w 1981r. małżonkowie J.i T. K.zamieszkali u rodziców J. K.w miejscowości C., a następnie przeprowadzili się do miejscowości D., gdzie mieszkają do chwili obecnej. Decyzją z dnia 11 października 1986r. zatwierdzono plan zagospodarowania nieruchomości składającej się z działek nr (...)pod budowę budynku mieszkalnego. Po wydaniu tej decyzji, M. Z.za zgodą G. Z., wybudował na działce (...)drewnianą szopę, z przeznaczeniem do przechowywania narzędzi potrzebnych do budowy domu dla córki T. K.i jej męża J. K..

M.i Ł.małżonkowie Z.aktem notarialnym z dnia 19 lipca 1088r., zawartym w Państwowym Biurze Notarialnym w K.(...), darowali na rzecz córki T.i jej męża J.małżonków K.działki nr (...), które do dziś stanowią ich własność. Jeszcze przed notarialnym przekazaniem w/w działek M. Z.zwracał uwagę córce i zięciowi na konieczność porozumienia się z W. Z.jako właścicielem sąsiedniej działki nr (...), ponieważ nieruchomość składająca się z działek nr (...)była dość wąska. We wrześniu 1988r. J. K.otrzymał decyzję o pozwoleniu na budowę domu. Z początkiem 1990r. T.i J.małżonkowie K.rozpoczęli budowę domu mieszkalnego, który został wzniesiony na działkach nr (...)oraz częściowo na działce nr (...), budowa trwała kilka lat. Materiały na budowę domu gromadzili przez kilka lat przez rozpoczęciem budowy. W kolejnych latach, ok.1995r. małżonkowie K.wybudowali ogrodzenie, zagradzając także część działki nr (...), dotąd nieogrodzonej. W. Z.miał nadzieję na porozumienie się z kuzynami, mając w pamięci jego rozmowy i ustalenia z M. Z., który zapewniał go, że małżonkowie K.odkupią od niego zajęta część działki nr (...), ponieważ ich nieruchomość składająca się z działek nr (...)jest zbyt wąska. Tak się jednak nie stało.

M. Z. zmarł w 1993r., kiedy trwała jeszcze budowa domu realizowana przez T. i J. małżonków K.. Ponieważ małżonkowie K. nie uregulowali z W. Z. formalności związanych z zajęciem przez nich części działki nr (...), nie doszło do zawarcia umowy kupna przez nich części działki nr (...) i odmówili jej wydania, W. Z. w pozwie z dnia 6 maja 2009r. wystąpił o usunięcie małżonków K. z zajętej przez nich, części działki nr (...), a stanowiącej jego własność. Postępowanie toczące się przed Sądem Rejonowym w Kielcach pod sygn. VIIC 207/09 postanowieniem z dnia 6 maja 2010r. zostało zawieszono do czasu zakończenia niniejszego postępowania o zasiedzenie.

Taki stan faktyczny sąd ustalił min. w oparciu o dokumenty: mapy przedstawiającej działkę nr (...), będącą przedmiotem wniosku o zasiedzenie (k.178), odpis księgi wieczystej Nr (...) (k.9), wypis aktu notarialnego (...) (k.12), ecyzja Nr (...)z 11.10.1986r. o zatwierdzeniu planu zagospodarowania działki nr (...) (k.176), decyzja Nr (...)o pozwoleniu na budowę (k.16), (...) (k.73), wypis z rejestru gruntów obejmujący działkę nr (...) (k.91), zeznania świadków min. M. M. (k.184), J. S. (k.183), G. K. (k.242), zeznania uczestników: E. S. (k.246), Ł. Z. (k.251), C. G. (k.267), wnioskodawcy W. Z. (k.265)

Uczestnik W. Z. sprzeciwił się wnioskowi i zarzucił, że wnioskodawca z żoną posiadają część jego działki nr (...) w złej wierze jako posiadacze samoistni dopiero od 1990r., bowiem wtedy przystąpili do budowy domu, ogrodzenie wybudowali ok 1995r. i nie upłynął wymagany do zasiedzenia okres 30 lat dla posiadacza samoistnego w złej wierze, ponadto bieg terminu do zasiedzenia został przerwany w 2009r., gdyż w maju 2009r., w sprawie VIIC 207/09 wytoczył przeciwko J. K. powództwo o wydanie zajętej przez nich części działki nr (...), które przerwało bieg zasiedzenia.

Uczestniczki Ł. Z.oraz E. S., sprzeciwiły się wnioskowi, podnosząc, że M. Z.nie otrzymał od G. Z.w drodze zamiany części działki nr (...), nie uprawiał jej dla siebie jak właściciel, lecz tylko czasem pomagał G. Z., a wnioskodawca z żoną nie mieszkają tam, tylko czasem przyjeżdżają rekreacyjnie.

Uczestniczka T. K., żona wnioskodawcy, przyłączyła się do wniosku i twierdziła, że jej ojciec M. Z. od 1974r. uprawiał część działki nr (...) dla siebie, ogrodził ją, nie podała daty tej czynności, następnie ona z mężem zaczęli gromadzić materiały na budowę domu, nie wskazała kiedy.

Uczestnik R. G. przyłączył się do wniosku i zeznał, że na swojej działce mieszka od lat 70-tych, że sąsiednią wtedy działkę, zajmowaną obecnie przez małżonków K., uprawiał M. Z., że małżonkowie K. zaraz po ślubie zaczęli na tej

działce gromadzić materiał na budowę domu. Przyznał, że wnioskodawca od lat posiada sporną część działki nr (...), a wcześniej uprawiał ją teść wnioskodawcy – M. Z. (k.243).

Uczestniczka M. G., żona R. G. zeznała jedynie, że „przyszła za mężem” po ślubie w 1993r. i to co wówczas zastała, istnieje do chwili obecnie. Nie ma jednak żadnej wiedzy na temat panujących stosunków własnościowych, dotyczących sąsiednich nieruchomości (k.243).

Sąd ustalając taki stan faktyczny dał wiarę zeznaniom uczestnika W. Z., uczestnikom min. Ł. Z., E. S., części świadków: tj. i uznał, że wnioskodawca razem z żoną T. K. posiadają część działki nr (...) jako posiadacze samoistni w złej wierze dopiero od początku lat 90-tych, kiedy rozpoczęli budowę domu mieszkalnego na działce nr (...) i zajęli część działki nr (...), nie upłynął zatem wymagany do zasiedzenia 30-letni okres przewidziany w art.172 § 1 k.c., ponadto, że jego bieg został przerwany wytoczeniem przez W. Z. w maju 2009r. powództwa o wydanie spornej części działki nr (...) sygn. akt VII C 207/09.

Sąd uznał, że wnioskodawca nie udowodnił także, po zmodyfikowaniu wniosku w piśmie procesowym z dnia 23 maja 2012r. (k.179), nabyli przez zasiedzenie część działki nr (...)z dniem 1 stycznia 2001r., po doliczeniu posiadania teścia M. Z., który miał otrzymać sporna część działki nr (...)w dniu 31 grudnia 1970r., w drodze wymiany od ówczesnego właściciela działki nr (...)tj. od G. Z..

Okoliczność ta nie została udowodniona, nie może więc wnioskodawca „doliczyć okresu posiadania” M. Z.. Przeprowadzone dowody wskazywały wręcz na to, że M. Z. wielokrotnie zwracał uwagę córce i zięciowi małżonkom K., na potrzebę uregulowania z W. Z. formalności zajętej części działki nr (...), należącej do W. Z., która była dla nich bardzo przydatna z powodu niewielkiej szerokości ich nieruchomości składającej się z działek nr (...). Sam fakt, iż M. Z. był widywany w latach 70-tych na działce nr (...), nie może jeszcze stanowić, zdaniem sądu, dowodu na samoistne posiadanie gruntu.

Skoro M. Z. nie był samoistnym posiadaczem części działki nr (...), to nie mógł przekazać swojego posiadania wnioskodawcy i jego żonie małżonkom K.. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków: K. K., syna wnioskodawcy (k.182), który słyszał w rodzinie, że działka, na której jego rodzice wybudowali dom, należała do dziadków M. Z. i jego żony Ł. Z., zeznaniom G. P., córki M. Z. (k.206), która potwierdziła, że ojciec jej, M. Z. zamienił się z G. Z. na działki w latach 70-tych, ale także zeznała, że przed budową domu, co miało miejsce ok. 1983r. M. Z. pytał G. Z., czy zgodzi się na zajęcie części jego działki nr (...), na co ten ostatni miał wyrazić zgodę, Z pozostałych dowodów wynika, że budowa domu rozpoczęła się później, (pozwolenie na budowę domu i projekt pochodziły z 1988r.), ponadto należy pamiętać o tym, że samoistny posiadacz realizuje uprawnienia do posiadanej nieruchomości, tak jak właściciel, nie pytając faktycznego właściciela o zgodę.

W świetle powyższych ustaleń, sąd uznał, że wnioskodawca J. K. i jego żona T. K. małżonkowie nie wykazali, aby działkę nr (...) posiadali jako samoistni posiadacze w złej wierze przez wymagany w art.172 § 1 k.c. okres 30 lat i wniosek oddalił.

Wnioskodawca J. K. wniósł apelację od powyższego postanowienia, zaskarżył to orzeczenie w całości, zarzucając:

1.naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art.233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób nie wszechstronny poprzez:

- dokonanie wybiórczej oceny zeznań uczestników – tj. uznanie zeznań uczestniczki E. S. w zakresie stanu faktycznego dotyczącego przedmiotowej działki w latach 1970-1980 za w pełni wiarygodne przy jednoczesnym bezspornym fakcie posiadania przez sąd wiedzy, iż uczestniczka urodziła się w (...)r., a zatem będąc w owym czasie dzieckiem, nie posiada dostatecznej wiedzy na temat przedmiotowej nieruchomości i wzajemnych ustaleń pomiędzy ojcem jej tj. M. Z. i G. Z. w zakresie zamiany i użytkowania tejże nieruchomości, mających miejsce w tamtych latach; dodatkowo uznanie, że zeznania uczestniczki E. S. oraz świadka G. K.

pozostają wiarygodne, w świetle znanego sądowi faktu pozostawiania przez w/w osoby z wnioskodawca i jego żoną w długoletnim konflikcie rodzinnym, związanym z postępowaniem o dział spadku po zmarłym M. Z.; uznanie za wiarygodne zeznań uczestniczki Ł. Z., lat 83, żony M. Z., mieszkającej wspólnie z uczestniczką, córką E. S., pozostającej pod jej wpływem i także skłóconej wnioskodawca i jego żoną,

- pominięcie przez sąd zeznań uczestników R. G. oraz C. G. i G. P. bez wskazania w uzasadnieniu treści zaskarżonego postanowienia, czy i z jakich przyczyn, w jakiej części, sąd uznał, te zeznania za niewiarygodne,

- nieuwzględnienie domniemań prawnych, wynikających z art. 336 k.c. oraz art. 339 k.c. w zakresie dotyczącym osoby poprzednika prawnego wnioskodawcy i jego żony tj. M. Z., które zgodnie z art. 234 k.p.c. wiążą sąd, a które także składają się na materiał zgromadzony w sprawie, podlegający wszechstronnej analizie sądu, lub też błędne uznanie, że w świetle całokształtu zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego, domniemania te zostały obalone,

2. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez wadliwe wyprowadzenie wniosków tj. uznanie, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, poprzednik prawny J. i T. małżonków K. nie korzystał z przedmiotowej części działki we własnym imieniu, tj. nie wykonywał uprawnień właścicielskich względem nieruchomości stanowiącej przedmiot zasiedzenia, a jedynie pomagał uprawiać przedmiotową działkę kuzynowi G. Z., przy jednoczesnym braku odmowy uznania za wiarygodne zeznań świadka G. Pastuszki oraz uczestników C. G. oraz R. G., przeczącym owym ustaleniom,

- uznanie za udowodniony fakt, iż poprzednik prawny wnioskodawcy i jego żony M. Z. za swego życia zwracał uwagę na potrzebę porozumienia się z W. Z. jako właścicielem działki nr (...), w związku z budową domu przez wnioskodawcę i jego żonę, w oparciu jedynie o zeznania uczestniczki Ł. Z., starszej osoby, mieszkającej z córką, uczestniczką E. S., pozostającej od dłuższego czasu pod jej wpływem,

- uznanie, że przed objęciem w posiadanie samoistne przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawcę i jego żonę, nie była ona ogrodzona, przy odmiennych zeznaniach uczestników R. G. i C. G., właścicieli działki sąsiedniej, nie zainteresowanych wynikiem postępowania, a przez to obiektywnych, a także zeznań świadka G. P., której zeznania korespondują z zeznaniami w/w uczestników, a która to osoba także nie pozostaje bezpośrednio zainteresowana wynikiem niniejszego postępowania.

Wskazując na powyższe wnioskodawca J. K. wniosł:

- o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie, ewentualnie

- o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W ocenie skarżącego, sąd błędnie ustalił stan faktyczny, przyjmując, że M. Z. od 31 grudnia 1970r. nie korzystał we własnym imieniu, jak właściciel, ze spornej części działki nr (...), stanowiącej własność G. Z., a następnie W. Z., że nie uprawiał jej dla siebie i nie zbierał plonów, przywołując na tę okoliczność zeznania uczestniczki C. G., gdy tymczasem zeznała ona, że sporna działka była uprawiana przez M. Z. z rodziną i zawsze uważała, że przedmiotowa nieruchomość jest we władaniu M. Z. a nie G. Z., że nie słyszała aby M. Z. pomagał w uprawie ziemi G. Z.. Zeznania te, zdaniem skarżącego, świadczą o manifestowaniu przez M. Z. woli posiadania przedmiotowej nieruchomości dla siebie. Błędnie także, sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o zeznania uczestnika W. Z., dotychczasowego właściciela przedmiotowej nieruchomości, a więc bezpośrednio zainteresowanego wynikiem postępowania oraz w oparciu o zeznania uczestników G. K., Ł. Z., E. S., pozostających w długoletnim konflikcie z wnioskodawcą i jego żoną, mimo, iż sąd miał wiedzę o tym. Wzrost wiarygodności zeznań uczestniczki E. S. jest wątpliwy z powodu wieku, urodziła się w (...), więc nie mogła mieć pełnej, rzetelnej wiedzy o uzgodnieniach dotyczących przedmiotowej działki, podobnie jak zeznania uczestniczki Ł. Z. są wątpliwie wiarygodne z powodu wieku uczestniczki, ma 83 lata, ponadto leczona jest od wielu lat na schizofrenię, jest też skonfliktowana z wnioskodawcą i jego żoną. Podobnie wadliwie sąd, że działka

(...)nie była ogrodzona, nie uwzględnił posiadania innej części tej działki przez E. S.i Ł. Z.i że być może pozostają oni „w znowie” z W. Z..

Wniosek wnioskodawcy zasługuje na uwzględnienie, niekoniecznie na datę wskazaną we wniosku, lecz przecież sąd nie jest tym związany i może samodzielnie ustalić inną datę, jeśli taka wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona i nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalony przez sąd stan faktyczny, ocena i analiza zgromadzonego materiału dowodowego, są prawidłowe i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne. Także dokonane przez sąd wywody prawne i wydane postanowienie są trafne.

Zarzuty podniesione w apelacji odnoszące się do niepełnego i nie w pełni dogłębnego omówienia i przeanalizowania przeprowadzonych dowodów są częściowo uzasadnione, lecz pozostają bez wpływu na prawidłowe ustalenia stanu faktycznego, jego ocenę prawną oraz rozstrzygnięcie, które jest prawidłowe, pozostałe zarzuty są bezpodstawne.

Stosownie do art.172 k.c. do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu ustawowego terminu.

Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu powyższego przepisu jest ten, który włada nią jak właściciel (art.336 kc), wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art.140 kc). Nabycie posiadania w dobrej lub złej wierze nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia nieruchomości, lecz decyduje o długości terminu zasiedzenia. Rozstrzygające znaczenie ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania.

Posiadanie w znaczeniu, jakie nadają temu pojęciu przepisy kodeksu cywilnego, jest faktycznym władztwem nad rzeczą. Posiadanie samoistne, właścicielskie, polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności (art.33 k.c.). Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie. Sąd Najwyższy wskazał, że cecha samoistnego posiadania wyraża się w występowaniu po stronie posiadacza faktycznej możliwości władania rzeczą w sposób, do jakiego uprawniony jest właściciel (por. post. SN z 7.05.1986, IIICRN 60/86, OSN 1987, Nr 9, poz.138). Posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu elementu fizycznego władania rzeczą (np. zatrzymanie rzeczy, korzystanie, używanie itp.) oraz czynnika psychicznego – zamiaru władania rzeczą dla siebie jak właściciel, co ma szczególne znaczenie w przypadku posiadania „bezprawnego”. Bo nawet bezprawne wejście w posiadanie i realizowanie władztwa nad rzeczą dla siebie, jak właściciel, jest już posiadaniem samoistnym. Zatem zamiar władania rzeczą „dla siebie” rozstrzyga o posiadaniu w rozumieniu art.336 k.c. Decyduje więc wewnętrzna wola posiadania, którą należy uszanować. Ale, aby to było możliwe, posiadacz winien na zewnątrz zmanifestować władanie rzeczą dla siebie. Posiadanie samoistne występuje wówczas, gdy posiadacz włada rzeczą jak właściciel, bez ograniczenia do przypadków władania zgodnego z prawem, może to więc być także posiadanie, powstałe wskutek bezprawnego objęcia władztwa nad rzeczą. Takie posiadanie należy ocenić jako samoistne, prowadzące do zasiedzenia, przy spełnieniu pozostałych przesłanek przewidzianych w art.172 k.c.

Oczywiście ustalenie istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, możliwe jedynie według zewnętrznych zmanifestowanych przejawów posiadania jest trudne, dlatego też ustawodawca sformułował domniemanie prawne, że ten kto faktycznie włada rzeczą, jest posiadaczem samoistnym (art.339 k.c). Ten, kto powołuje się na swoje posiadanie, winien udowodnić fakt władania rzeczą. Domniemanie to może zostać obalone, osoba zainteresowana może więc wykazać, że faktyczne posiadanie jest posiadaniem zależnym, dzierżeniem.

Wnioskodawca z żoną T. K. zajmując część działki nr (...) w czasie budowy domu, tj. w 1990r. posiadał i władał gruntem razem z żoną, z zamiarem dla siebie, jak właściciel. Dopiero jednak wówczas małżonkowie K. zmanifestowali na zewnątrz swoją wolę władania gruntem z zamiarem dla siebie. 30-letni upływ czasu od 1990r., który doprowadziłby

do zasiedzenia, zakończyłby się, zgodnie z treścią art.172 k.c., w 2020r., gdyby bieg terminu nie został przerwany przez wytoczenie przez W. Z. powództwa o wydanie gruntu w sprawie VII C 207/09.

Wnioskodawca zajmując w 1990r. część działki nr (...) pod budowę domu, następnie wykonując później ok. 1995r. trwałe ogrodzenie, zagospodarowując tę część nieruchomości, manifestował otoczeniu swoje właścicielskie uprawnienia, wyrażając w ten sposób wolę wykonywania względem tego gruntu prawa własności (por.wyrok SN z 19.12.2000r., V CKN 164/00, Lex nr 52668). Taką postawę prezentuje z żoną do chwili obecnej.

Przesłuchany na rozprawie w dniu 19 listopada 2012r. wnioskodawca J. K.(k.244) zeznał, że jeszcze przed ślubem, M. Z.obiecał podarować działkę z przeznaczeniem pod budowę domu, że po ślubie, który się odbył w 1979r. czuł się już w rodzinie Z.i uważał, że działka, na której zbudowali dom, jest już ich. M. Z.nie był jeszcze wtedy właścicielem działki nr (...), którą nabył od Skarbu Państwa aktem notarialnym z dnia 19 grudnia 1987r. Nr (...) (k.16). Jak wynika z § 5 tego aktu, wydanie nieruchomości nastąpiło z dniem sporządzenia aktu notarialnego.

Formalne przekazanie umową darowizny działki nr (...) i działki nr (...) przez M. i Ł. małżonków Z. na rzecz T. i J. małżonków K. nastąpiło aktem notarialnym z dnia 19 lipca 1988r. Już po dokonaniu tej darowizny J. K. otrzymał decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego bez garażu wraz z obiektami towarzyszącymi na nieruchomości składającej się z działek nr (...) zgodnie z projektem technicznym i planem zagospodarowania działki. Małżonkowie K. do budowy domu przystąpili na początku 1990r., gromadząc przez kilka lat wcześniej materiał na budowę.

Uczestnik W. Z. nie kwestionował faktu posiadania spornej części działki przez wnioskodawcę i jego żonę, co nastąpiło od czasu rozpoczęcia budowy domu tj. od 1990r. Zaprzeczył stanowczo, aby ten wcześniej posiadał tę działkę jak właściciel, chociaż wiedział, że małżonkowie K. są zainteresowani częścią jego działki nr (...) w celu poszerzenia ich nieruchomości, składającej się z działek (...), bo rozmawiał z nim wielokrotnie M. Z., jeszcze przed rozpoczęciem budowy domu.

Sąd dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadków, słusznie przyjął, iż wnioskodawca nie wykazał, aby sporną część działki otrzymał w drodze nieformalnej umowy od teścia M. Z.w 1980r., ani też nie wykazał, że M. Z.posiadał przedmiotową część nieruchomości od 3 grudnia 1970, którą miał nabyć w drodze nieformalnej umowy zamiany działek, zawartej z G. Z., ówczesnym właścicielem działki nr (...).

Wersję wnioskodawcy o zamianie działek pomiędzy M. Z.i G. Z., do której miało dojść w latach 70-tych lub 80-tych potwierdziła jedynie świadek G. P.(k.206) i że było to niedługo przed budową domu przez małżonków K., na czas budowy domu wskazała ok.1984r.

Uczestniczka T. K.na rozprawie w dniu 21 lipca 2011r. podała, że ojciec M. Z.część działki nr (...), należącej pierwotnie do G. Z., obecnie do jego spadkobiercy W.Z., uprawiał samodzielnie dla siebie od 1974r. (k.86). Jednak w miarę rozwoju postępowania dowodowego, kiedy okazało się, że wnioskodawca i jego żona T. K.nie nabędą własności części działki nr (...)przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2010r., bowiem bieg terminu zasiedzenia został przerwany przez wytoczenie przez W. Z.przeciwko J. K.powództwa o eksmisję ze spornego gruntu, sygn. akt VII C 207/09, to stanowisko ich uległo zmianie i modyfikacji, w szczególności w odniesieniu do daty, od której M. Z.miał posiadać i korzystać z części działki nr (...)jak właściciel. Ostatecznie w piśmie procesowym z dnia 23 maja 2012r. (k.179) jako datę początkową objęcia przez M. Z.w posiadanie części działki nr (...)wskazano 31 grudnia 1970r. Jednak ta wersja nie została w żaden sposób udowodniona. Taka modyfikacja wniosku, świadczy jedynie o „poszukiwaniu” takich dat i okresu posiadania przez M. Z.na potrzeby niniejszego postępowania, które umożliwiłoby doliczenie okresu posiadania poprzednika dla zasiedzenia tej części nieruchomości przez wnioskodawcę, a nie o faktycznym i realnym okresie posiadania tej części spornej nieruchomości przez M. Z..

Zamianie działek, aby taka miała miejsce, pomiędzy M. Z.i G. Z.stanowczo zaprzeczyła Ł. Z., żona M. Z., która zeznała, że razem z mężem darowali córce T.i jej mężowi J.małżonkom K.tylko dwie działki, których byli współwłaścicielami, a mianowicie nr (...)i (...) (k.251), że M. Z., jej mąż nie uprawiał dla siebie działki G. Z.nr (...), że była to zawsze tylko

pomoc. Trwało to kilka lat i czynił to nie dla siebie, lecz dla niego. Plony z tej działki były przewożone do G. Z., nie do M. Z..

O istnieniu zwyczajów sąsiedzkiej, rodzinnej, wzajemnej pomocy, świadczą także zeznania uczestniczki C. G., która zeznała, że sama miała taką umowę z M. Z., w ramach której „...sadziła ziemniaki u niego, a o on u niej” (k.267).

Wbrew zarzutom apelacji nie można zeznań uczestniczki Ł. Z.zdyskredytować tylko dlatego, że składa je osoba w podeszłym wieku, chora, zwłaszcza, że są one zbieżne z zeznaniami uczestników: E. S.(k.246), W. Z.(k.265), świadków G. K., siostry uczestniczki T. K.(k.241), J. S., sąsiada (k.183), M. M., siostry uczestniczki T. K.(k.183).

Uczestnik R. G., sąsiad wnioskodawcy, zeznał, że mieszka na swojej działce od lat 70-tych i widział jak pas gruntu, który teraz znajduje się w granicach ogrodzenia działki wnioskodawcy, był uprawiany przez M. Z.(k.86, k.243), nie wypowiadał się natomiast o tym, na jakiej podstawie M. Z.uprawiał tę część gruntu. Żona R. G.– M. G.zeznała, że nie orientuje się w stosunkach własnościowych działek sąsiednich, bo nie interesowała się tym. Po wyjściu za mąż sprowadziła się do męża w 1993r. i to co wówczas zastała, jest w takim stanie do chwili obecnej(k.243).

Uczestniczka C. G., matka R. G.na rozprawie w dniu 14 stycznia 2013r. (k.265) zeznała jedynie, że „...całość działki W. Z.użytkował M. Z., lecz nie wie na jakiej podstawie..., nie wie też od kiedy tak było, czy się oni zamienili, czy nie, bo się tym nie interesowała”. Zeznała także, że M. Z.uprawiał ten grunt do czasu, kiedy Urząd Gminy nie wywłaszczył działek pod osiedle, ale zostawił działkę, na której obecnie stoi dom K.(k.267). Jako datę wywłaszczenia uczestniczka wskazała lata 70-te.

Z zeznań tych uczestników nie można wysnuć jednoznacznego wniosku, tak jak twierdzi niesłusznie w apelacji skarżący, iż stanowią one dowód na to, że M. Z. posiadał i korzystał z części działki nr (...), jak właściciel i następnie przekazał ją małżonkom K. w 1980r., tak jak twierdzi wnioskodawca i przyznaje jego żona T. K..

Należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że wnioskodawca nie przedstawił dowodu na to, że pomiędzy G. Z.i M. Z.doszło do zamiany działek, w wyniku której, M. Z.otrzymał część działki nr (...).

Świadek J. S.sąsiad, obcy zeznał, że działka Z.ciągnęła się od wsi aż do rzeki, że K.„rządził na tej działce od lat 90-tych”, ale był przekonany, że zostało to uzgodnione z Z., wcześniej M. Z.nic nie robił na tej działce. On sam we wcześniejszych latach, kiedy żył jeszcze G. Z.pomagał mu w polu, niejako za swojego ojca, który był chory. Nie słyszał, aby M. Z.zamieniał się z G. Z.na działki, ani też z W. Z.(k.183).

Także świadek M. M.(k.184), siostra uczestniczki T. K.zeznała, że ojciec M. Z.podarował siostrze T.i jej mężowi małżonkom K.tylko swoje działki nr (...), sam nie korzystał z zamiarem dla siebie z części działki nr (...). Siostra T. K.materiał na budowę zaczęła gromadzić ok 1987r., datę pamięta, bo wyszła wtedy za mąż, a działkę W. Z.K.zajęli dopiero w czasie budowy domu, która się rozpoczęła na początku 1990r. (k.184).

Świadek G. K., córka Ł. Z.zeznała, że gdy była jeszcze panną, to ojciec M. Z.pomagał w polu na działce G. Z., ale była to tylko pomoc, a nie praca ojca jak na swoim. Nic nie słyszała o tym, żeby ojciec zamieniał się na działki z wujkiem G. Z.. Całe zamieszanie z działkami powstało zdaniem świadka dlatego, że K.postawili dom niezgodnie z planem i przekroczyli granice działek nr (...), których dotyczyło pozwolenie na budowę domu..

Przy tak poczynionych ustaleniach sąd prawidłowo przyjął, że objęcie w posiadanie przez wnioskodawcę i jego żonę T. K. części działki nr (...) nastąpiło dopiero na początku 1990r. wraz z rozpoczęciem budowy domu na działce nr (...), podczas której zajęli także sporną część działki i że było to wówczas posiadanie samoistne w złej wierze. Nie zaprzecza temu także właściciel działki nr (...) W. Z., który zeznaje, że wnioskodawca „pojawił się na części jego działki nr (...), wraz z rozpoczęciem budowy domu, co nastąpiło na początku 1990r.” (k.265).

Wcześniej małżonkowie K.nie posiadali tak tej części działki i nie posiadał jej także jako samoistny posiadacz w złej wierze M. Z.od 31 grudnia 1970r., bowiem nie zostało wykazane, że pomiędzy nim i G. Z.doszło do zamiany działek, a skoro jej nie posiadał, to nie może wnioskodawca „doliczyć” okresu posiadania M. Z.do swojego posiadania, tak aby

nabyć własność tej części nieruchomości najpóźniej do daty wytoczenia powództwa o eksmisję ze spornego gruntu w sprawie VII C 207/09.

Obok przesłanki samoistnego posiadania, konieczną dla nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie, określoną w art.172 k.c. jest upływ czasu. Z brzmienia tego przepisu, obowiązującego od 1 października 1990r., wprowadzonego przez ustawę z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz.U.Nr 55, poz.321 z późn. zm.) wynika, że dobra wiara posiadacza skraca czas zasiedzenia i wynosi on odpowiednio 20 lat dla posiadania samoistnego w dobrej wierze oraz 30 lat, gdy posiadacz samoistny jest posiadaczem w złej wierze. Przed 1 października 1990r, terminy zasiedzenia wg art.172 k.c. były krótsze i wynosiły odpowiednio 10 lat dla posiadacza samoistnego w dobrej wierze i 20 lat, gdy posiadacz był posiadaczem samoistnym w złej wierze. Te krótsze terminy mogą być stosowane, gdy zasiedzenie nastąpi przez wejściem w życie w/w noweli, tj. przed dniem 1 października 1990r. (por. uchwała SN z 10. 011991r., III CZP 73/90, OSN 1991, nr 7, poz.83).

Jeśli bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się, ale nie zakończył przed tą datą tj. przed 1 października 1990r., wówczas mają zastosowanie terminy dwudziestoletni dla dobrej wiary i trzydziestoletni dla złej wiary (art.9 ustawy z dnia 28 lipca 1990r.).

Z treści art.336 kc wynika, że posiadaczem samoistnym jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając wolę wykonywania względem rzeczy prawa własności (por. min. wyrok SN z 19.12.2000r. V CKN 164/00, Lex nr 52668, postanowienie SN z 28.02.2002r. III CKN 891/00, Lex nr 54474). Aby doszło do nabycia rzeczy przez zasiedzenie, posiadanie samoistne powinno trwać nieprzerwanie przez czas określony w ustawie.

Dla skutecznego nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości konieczne jest spełnienie drugiej przesłanki określonej w art.172 kc, a mianowicie upływ czasu, który rozpoczyna swój bieg od objęcia rzeczy w posiadanie samoistne. Do 1 października 1990r. terminy te wynosiły odpowiednio 10 lat dla posiadacza samoistnego w dobrej wierze i 20 lat dla posiadacza samoistnego w złej wierze. Terminy te zostały zmienione przez ustawę z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz.U.Nr 55, poz.321 ze zm.), która weszła w życie 1 października 1990r. i wynoszą obecnie 20 lat dla posiadacza samoistnego w dobrej wierze oraz 30 lat dla posiadacza samoistnego w złej wierze.

Należy jednak pamiętać o tym, że zasiedzenie jest odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności. Dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, o własność jakich podmiotów chodzi (por. min. postanowienie. SN z 7.10.2010r. IV CSK 152/10, Lex nr 707912).

Do biegu zasiedzenia należy odpowiednio stosować przepisy art.121 kc-124 kc. Bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność powziętą przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia ( por.art.123 § 1 pkt 1 kc).

Po każdym przerwaniu biegu przedawnienia biegnie ono na nowo, to znaczy od początku, tak jakby do chwili przerwania nie biegło. W razie przerwania biegu przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone (art.124 § 1 i 2 k.c.). Ponowne rozpoczęcie biegu przedawnienia przerwane przez czynności, o których mowa w art.124 § 2 k.c. następuje z chwilą prawomocnego zakończenia postępowania.

Nie ma racji skarżący, że sąd naruszył przepisy postępowania tj. art.233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, nie wszechstronną, wybiórczą ocenę zeznań uczestników postępowania, świadków i w konsekwencji oddalenie wniosku z powodu nie spełnienia przesłanki samoistnego posiadania w złej wierze przez wymagany w art.172 k.c. okres 30 lat.



Nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez sąd pierwszej instancji (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 stycznia 2013 r., I ACa 1075/12).

Dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę materiału dowodowego należy uznać za szczegółową, kompletną i znajdującą oparcie w wiedzy wynikającej z doświadczenia życiowego.

Samo przekonanie skarżącego o innej, niż przyjął Sąd, wadze poszczególnych dowodów, nie mogło być uznane za wystarczające do postawienia Sądowi pierwszej instancji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W niniejszej sprawie prawidłowo sąd ustalił, że o samoistnym posiadaniu w złej wierze przez wnioskodawcę i jego żonę części działki nr (...), stanowiącej własność W. Z., można mówić dopiero od momentu, kiedy J. i T. małżonkowie K. rozpoczęli budowę domu mieszkalnego na nieruchomości bezpośrednio graniczącej z działką nr (...), a składającej się z działek nr (...), przy budowie którego, przekroczyli granice nieruchomości i zajęli część działki nr (...), co miało miejsce w 1990r.

Nieprzerwane samoistne posiadanie w złej wierze małżonków K., trwające, wymagany przez art.172 § 1 k.c. okres 30 lat, zakończyłoby się w dniu 1 stycznia 2020r. Jednak bieg 30-letniego terminu do zasiedzenia został przerwany poprzez złożenie przez W. Z. w dniu 6 maja 2009r. do Sądu Rejonowego w Kielcach pozwu, skierowanego przeciwko J. K. o wydanie gruntu, tj. części działki nr (...), zajętej przez pozwanego przy budowie domu mieszkalnego na sąsiedniej nieruchomości, sygn. akt VII C 207/09. Postępowanie w tej sprawie jest zawieszona na mocy postanowienia sądu z dnia 6 maja 2010r. do zakończenia niniejszego postępowania o zasiedzenie.

Niewątpliwie złożenie w dniu 6 maja 2009r. przez W. Z. pozwu o wydanie gruntu, będącego przedmiotem zasiedzenia, zarejestrowanego pod sygn.. VIIC 207/09 stanowiło czynność przedsięwziętą bezpośrednio w celu ochrony prawa własności do nieruchomości i przerwało bieg zasiedzenia, który nie biegnie aż do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o eksmisję z nieruchomości sygn.. akt VII C 207/09.

Przerwany termin będzie biegł na nowo.

Ma rację skarżący, że w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie sąd nie jest związany datą nabycia, wskazaną we wniosku. Jeżeli zatem zgromadzony w sprawie materiał wskazuje na to, że zasiedzenie nastąpiło w innej dacie aniżeli wnosi wnioskodawca sąd ma obowiązek stwierdzić nabycie zasiedzenia w dacie odpowiadającej rzeczywistemu stanowi rzeczy (por. postanowienie SN z 8.09.2009r. II CSK 87/06, Lex nr 1087231).

Jednak w niniejszej sprawie zasiedzenie nie nastąpiło ani we wskazanej we wniosku dacie tj. 1 stycznia 2010r., gdzie jako początek biegu zasiedzenia wnioskodawca podał rok 1980r. (darowizna działki przez teścia M. Z. na rzecz obojga małżonków K.), bez wskazania dokładnej daty, miesiąca, pory roku, okoliczności towarzyszących darowiźnie, czy okazano powierzchnie i przebieg granicy podarowanej działki)). Zasiedzenie nie nastąpiło także w dacie podanej w piśmie procesowym z dnia 23 maja 2012r. (k.179) tj. w dniu 1 stycznia 2001r., gdzie jako datę początkową biegu zasiedzenia wnioskodawca powtórzył 1980r., jednak wobec wytoczenia przez W. Z. przeciwko J. K. powództwa o wydanie gruntu, stanowiącego część działki nr (...) w 2009r., w sprawie VII C 207/09, złożył wniosek o doliczenie okresu posiadania przez poprzednika, a mianowicie przez M. Z., co do którego, jako datę początkową objęcia przez niego posiadania części działki wskazał 31 grudnia 1970r. Tymczasem uczestniczka T. K., na rozprawie w dniu 21 lipca 2011r. podała, że ojciec M. Z. zaczął uprawiać część działki nr (...) dla siebie od 1974r. (k.85). Taka chwiejność stanowisk i brak innych dowodów, nie mogą świadczyć o tym o tym, że M. Z. w dniu 31 grudnia 1970r. w drodze nieformalnej umowy z G. Z. dokonał zamiany działek i objął w posiadanie część działki nr (...).

A skoro tak, to nie jest również uzasadniony zarzut, iż domniemanie samoistnego posiadania przez wnioskodawcę i jego żonę spornej części gruntu nie zostało w toku postępowania obalone.

W oparciu o przeprowadzony materiał dowodowy, należy stwierdzić, że wniosek J. K. nie jest uzasadniony w żadnej ze wskazanych przez wnioskodawcę dat tj. 1 stycznia 2010r., 1 stycznia 2001r., ani też w żadnej innej, najpóźniej do maja 2009r., kiedy to bieg terminu został przerwany wytoczeniem powództwa o eksmisję w sprawie VII C 207/09.

Wnioskodawca nie wykazał bowiem, w szczególności początku biegu zasiedzenia od 1980r., bez bliższego określenia daty, a dowodem na przekazanie części działki nr (...), była dokonana w 1980r. przez teścia M. Z. darowizna działki nr (...) oraz części działki nr (...) bez dokładnego opisanie i wykazania okoliczności tej darowizny, daty, sposobu, okazania na gruncie powierzchni działki, granic itp.), że tuż po ślubie w 1979r. małżonkowie zaczęli gromadzić materiały na budowę domu, że w 1984r. rozpoczęli budowę domu, że wreszcie w 1974r. M. Z. ogroził działkę nr (...) wraz z częścią działki nr (...). Nawet gdyby przyjąć, że darowizna spornej części działki nr (...) została dokonana w 1980r., to bieg terminu zasiedzenia, został przerwany w maju 2009r. w sprawie o eksmisję VII C 207/09. Zaś wnioskodawca nie wykazał samoistnego posiadania przedmiotowej części działki nr (...) przez M. Z., którą ten miał nabyć w drodze nieformalnej umowy zamiany działek, dokonanej 31 grudnia 1970r. z ówczesnym właścicielem działki nr (...) – G. Z., taką bowiem datę objęcia w posiadanie przez M. Z. wskazał wnioskodawca w piśmie z dnia 23 maja 2012r. (k.179).

Z tych wszystkich względów apelacja wnioskodawcy okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

SSO Teresa Strojnowska SSO Ewa Piątkowska-Bidas SSO Beata Piwko