

**Sygn. akt II Ca 649/18**

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Magdalena Bajor-Nadolska (spr.)

Sędziowie: SSO Beata Piwko,

SSO Hubert Wicik

Protokolant: st.sekr.sądowy Katarzyna Nawrot

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 września 2018 r. sprawy

z wniosku M. S. (1)

z udziałem T. H., W. B. (1), M. B., P. C., A. C., J. K., Z. H., M. W., M. M., P. M., Z. M., I. T., K. W., G. W.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika T. H.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Starachowicach

z dnia 4 stycznia 2018 r. sygn. akt I Ns 411/17

**postanawia: 1) oddalić apelację,**

**2) orzec, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

II Ca 649/18

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 października 2007 roku, sygn. akt I Ns 694/05, Sąd Rejonowy Starachowicach stwierdził, że H. S. nabyła przez zasiedzenie z dniem 25 lipca 2005 roku własność nieruchomości położonej w W., nr (...), o pow. 363 m<sup>(2)</sup>, opisanej na mapie wykonanej przez geodetę B. K., wpisanej do ewidencji (...) Ośrodka (...) Starostwa Powiatowego w S., nr (...) oraz stwierdził zasiedzenie z dniem 25 lipca 2005 roku służebności gruntowej przechodu i przejazdu dla każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w W. oznaczonej numerem (...), Kw. (...), poprzez nieruchomość sąsiednią nr(...)i zawierającą się pomiędzy punktami (...) na mapie wykonanej przez geodetę J. Z., wpisanej do w/w ewidencji, nr(...). (k. 265)

Postanowieniem z dnia 26 marca 2009 roku, sygn. akt II Ca 757/08 Sąd Okręgowy w Kielcach uchylił powyższe orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Starachowicach. W uzasadnieniu zawarto wiążące wytyczne co do dalszego postępowania, wskazując, że Sąd I instancji powinien przede wszystkim ustalić prawidłowy krąg uczestników, w tym rozważyć zasadność udziału w sprawie W. B. (2), który zbył nieruchomość E. K.. Następnie nakazano przeprowadzenie dowodu z zeznań zawnioskowanych świadków, uczestników oraz z dokumentów (o ile zostaną złożone w odpowiedniej formie) w celu ustalenia zakresu i charakteru posiadania

wnioskodawczyni i jej męża przez okres niezbędny do zasiedzenia. Zaznaczono, że w przypadku wątpliwości co do prawidłowości dotychczasowych opinii biegłych, Sąd I instancji winien rozważyć przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego geodety. Nadto podkreślono, że należy zobowiązać uczestniczkę do ostatecznego (i w odpowiedniej formie) sprecyzowania wniosku co do służebności gruntowej. Dopiero w dalszej kolejności, w zależności od zachowania uczestników oraz ustaleń co do zasadności wniosku głównego, Sąd I instancji miał ocenić zasadność wniosku o zasiedzenie służebności gruntowej w kontekście przesłanek z art. 292 k.c., ewentualnie – ustanowienia służebności drogi koniecznej. (k. 604-607)

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z dnia 4 stycznia 2018 roku, sygn. akt(...) Sąd Rejonowy w Starachowicach stwierdził, że H. S. nabyła z dniem 25 lipca 2005 roku przez zasiedzenie: własność nieruchomości położonej w W., nr (...) przedstawioną na mapie sytuacyjnej i rejestrze pomiarowym sporządzonym przez geodetę I. K., przyjętą do zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...), nr (...) a także udział 1/2 części we współwłasności nieruchomości położonej w W., nr (...), przedstawioną na mapie sytuacyjnej i rejestrze pomiarowym sporządzonym przez geodetę I. K., przyjętą do zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...), nr (...), nie mających urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów (pkt I) Sąd oddalił wnioski o zasiedzenie w pozostałej części (pkt II) oraz oddalił wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej (pkt III). Stwierdzono, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt IV).

Sąd Rejonowy ustalił, że działka nr (...), położona jest w W. przy ul. (...). Od północy przylega budynek mieszkalny przy ul. (...) a w głębi działki znajduje się budynek murowany (oficyna). Pomiędzy budynkami znajduje się podwórkowo wraz ze studnią. Wjazd na nieruchomość do oficyny i budynku przy ul. (...) prowadzi przez bramę i furtkę przy tej ulicy.

Wyrokiem Sądu Grodzkiego w W. z dnia 25 kwietnia 1939 roku, sygn. akt (...), dokonano działu spadku po A. i A. B. (1) obejmującym m.in. w/w działkę, na podstawie którego A. H. otrzymała: połowę budynku mieszkalnego frontowego położonego w W. przy ul. (...) od strony wschodniej graniczącego z placem (...), trzecią część podwórza przynależnego do tego budynku wraz z położoną na tej części drwalką z prawem przejazdu na podwórze na przestrzeni 4,25 metra poza domem bez wliczania tej przestrzeni w należną jej część podwórza oraz połowę ogródka położonego przed domem od strony frontowej przy ulicy (...), zaś L. K. przyznano - murowaną oficynę, trzecią część podwórza i kawałek ziemi. Dnia 19 lipca 1969 roku L. K. nieformalną umową sprzedała przyznany jej ww. wyrokiem majątek A. H.. Następnie dnia 24 lipca 1975 roku nieformalną umową A. H. sprzedała S. i H. S. nieruchomość według drugostronnej treści umowy. Umowy z 1969 roku i z 1975 roku zostały sporządzone na dwóch stronach tej samej kartki papieru. Po zawarciu umowy w 1975 roku małżonkowie S. objęli w samoistne posiadanie część nieruchomości nr 3910, wprowadzając się do murowanego budynku (oficyna) oraz korzystając z przyległego podwórka. Małżonkowie S. wybudowali studnię na podwórzu, częściowo je ogrodzili – tam gdzie oficyna i zajęte podwórze zawierają się w działce nr (...) opisaną na mapie biegłego geodety I. K. (k. 1131). Do tak wskazanej posesji małżonkowie S. dojeżdżali poprzez bramę z furtką położoną pomiędzy oficyną a budynkiem przy ul. (...) – obszar ten zawiera się w działce (...) opisaną na mapie biegłego geodety I. K. (k. 1131). Z wjazdu tego korzystali także mieszkańcy budynku przy ul. (...) oraz sąsiednich nieruchomości (...).

Sąd wskazał, że małżonkowie S. samoistnie władali opisaną częścią działki (...) przedstawionej na mapie biegłego geodety I. K., posiadanie nie było zakłócone, nie było przedmiotem sporów, z tego tytułu uiszczali należności publiczne. Po śmierci S. S. (3) w dniu 5 maja 2005 roku, H. S. objęła wskazaną część działki nr (...) w wyłączne posiadanie.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek w świetle przesłanek z art. 172 k.c. zasługuje na częściowe uwzględnienie - w zakresie działki nr (...) oraz udziału w działce nr (...). W oparciu o analizę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił, iż przymiot samoistnego posiadania w odniesieniu do tych działek przysługiwał S. i H. S., a następnie samej H. S..

W ocenie Sądu, ze złożonych w sprawie pism, zeznań świadków oraz zeznań stron – pomimo spornych stanowisk i żądań uczestników co do oddalenia wniosku o zasiedzenie –jednoznacznie i bezspornie wynika, że od zawarcia umowy w 1975 roku, małżonkowie S. objęli w samoistne posiadanie działkę (...) oraz wspólnie z mieszkańcami budynku przy ul. (...) posiadali samoistnie część wjazdową tj. obszar zawierający się w działce (...) opisaną na mapie

biegłego geodety I. K.. Wskazują na to zbieżne w swojej treści zeznania świadków B. P., M. C., B. Ł. i M. K. oraz twierdzenia stron – I. T., J. M., T. H. i M. S. (1) – w których spólnie podawano, iż małżonkowie S. po zawarciu umowy zajęli oficynę oraz przyległe podwórze i w tym zakresie władanie nie było w żaden sposób kwestionowane ani zakłócanie. Małżonkowie S. byli traktowani jak właściciele tej części nieruchomości, dbali o substancję zajętej części i samodzielnie decydowali o jej przeznaczeniu. Wyrazem samoistnego posiadania jest też przyznany zgodnie fakt wzniesienia ogrodzenia wokół podwórka – ogródka przy oficynie (istniejącego jeszcze około 2005 – 2006 roku) i zbudowanie studni przy granicy podwórza. Według Sądu, z zeznań tych świadków i stron w sposób jednoznaczny wynika, że małżonkowie S. zachowywali się jak właściciele w odniesieniu do wskazanej części i tak też byli postrzegani przez mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) oraz sąsiadów.

Nadto Sąd Rejonowy uznał, że w sposób oczywisty małżonkowie S. korzystali z wjazdu na nieruchomość (działka (...)), gdyż była to jedyna droga dostępu, z tym jednak zastrzeżeniem, że nie można im przypisać waloru jedynych samoistnych posiadaczy w zakresie całej działki (...). Działka (...) stanowiła także wyłączną drogę dostępu do podwórka i wejścia do budynku przy ul. (...) od strony podwórza. W sposób spólny świadkowie i strony wskazywali, iż poprzez działkę (...) wjeżdżano i wchodziło do budynku przy ul. (...), czynności zachowawcze i porządkowe wykonywali co do tej działki zarówno małżonkowie S. jak i mieszkańcy domu przy ul. (...). Nie przedstawiono dowodów, które pozwoliłyby jednoznacznie przyjąć, że małżonkowie S. manifestowali w sposób widoczny wolę samoistnego i wyłącznego władania częścią wjazdową. Sąd doszedł więc do przekonania, że działka (...) była w samoistnym posiadaniu zarówno małżonków S., jak i mieszkańców domu przy ul. (...), którzy wspólnie korzystali z tej działki, wykonywali wobec niej czynności właścicielskie i dbali o nią. Wspólne posiadanie nie rodziło sporów i było wykonywane zgodnie od 1975 roku.

Zdaniem Sądu, nie można natomiast przypisać cech posiadaczy samoistnych małżonkom S. wobec działki (...), która jako część działki (...), obejmuje teren przy samym domu przy ul. (...) od strony podwórza oraz przyległą część podwórka. Małżonkowie S. nie mieli potrzeby, aby korzystać z tej części – jest to dojście do domu, którym jedynie grzecznościowo opiekowali się podczas nieobecności gospodarzy. Wzniesienie ogrodzenia podwórka przy oficynie stanowiło widoczną i czytelną manifestację zakresu posiadania w ramach podwórza zakreśloną przez samych małżonków S..

Spór w toku postępowania dotyczył wykładni umowy z 1975 roku oraz prawidłowości odwzorowania działki (...) na sporządzanych w XX wieku mapach geodezyjnych, jednak – w ocenie Sądu – umowa ta, z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego, nie stanowiła tytułu własności. Spór co do map był o tyle poboczny, że rzeczywiste granice władania odzwierciedlono na mapie geodety I. K. według wskazań stron. Wzniesione dookoła ogrodzenia, budynki i skarpa od południowej strony pozostawały wedle oświadczeń stron niezmiennie od zawarcia umowy i stanowiły naturalną zewnętrzną granicę władania. Sama umowa wskazuje na wolę wyzbycia się atrybutów właściciela przez poprzedników i wolę objęcia w samoistne posiadanie przez nabywców. Nawet gdyby umowa z 1975 roku obejmowała swoim przedmiotem całość działki (...) i działek przyległych, nie prowadziłoby to do zasiedzenia, jeśli przez okres wymagany ustawą nabywcy nie wykonywaliby uprawnień właścicielskich wobec nieruchomości. Tym samym umowa z 1975 roku stanowiła dowód na objęcie w posiadanie nieruchomości, zaś zakres posiadania ustalono na podstawie zgodnych zeznań stron i świadków opisanych we wcześniejszych akapitach.

Następnie Sąd Rejonowy powołał art. 336 k.c. w zw. z art. 339 k.c., wskazując, że małżonkowie S., a następnie H. S., realizowali samoistne posiadanie w stosunku do działki (...) – a wspólnie z mieszkańcami nieruchomości przy ul. (...) także wobec działki (...). Sąd oparł się na mapie i rejestrze pomiarowym, wykonanych przez geodetę uprawnionego I. K. dnia 25 czerwca 2014 roku i zarejestrowanych przez Starostwo Powiatowe w S. dnia 19 listopada 2014 roku pod numerem (...) która to mapa uwzględniła faktyczny stan posiadania udowodnionego w niniejszym postępowaniu. Posiadanie to było nieprzerwane i nie było kwestionowane. Wnioskodawczyni wprawdzie wyprowadziła się z W., jednak nie porzuciła woli dalszego posiadania, czego wyrazem może być choćby fakt wniesienia niniejszego wniosku o zasiedzenie w 2005 roku tj. niedługo po opuszczeniu nieruchomości. Uczestnik T. H., nie przedstawił dowodów

pozwalających na stwierdzenie porzucenia nieruchomości przez wnioskodawczynię, nie wskazywał także, aby on lub ktokolwiek inny objął w posiadanie nieruchomości.

Sąd przyjął, iż bieg zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem rozpoczął się z dniem podpisania umowy i było to posiadanie w złej wierze. Okres 30 lat niezbędny do zasiedzenia upłynął zatem z dniem 25 lipca 2005 roku (art.172 k.c.).

Natomiast Sąd Rejonowy nie uwzględnił żądania służebności przejazdu, w tym wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Wskazano, że według twierdzeń stron droga ta miała prowadzić przez wjazd, a następnie przy budynku położonym przy ul. (...) (od południa), jednak wobec oddalenia wniosku o zasiedzenie co do działki (...) i formalnie nieuregulowanym stanie prawnym tej części, nie było możliwe uwzględnienie wniosku. Ponadto uczestnik T. H. nabył własność działek sąsiednich (...) i (...) oraz prawa w zakresie nieruchomości objętej postępowaniem, a więc ustanawianie służebności co do tych nieruchomości nie może mieć miejsca.

O kosztach postępowania orzeczono w myśl art. 520 §1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia wywiódł uczestnik T. H.. Zaskarżył postanowienie w całości i zarzucił: **1)** naruszenie prawa materialnego – art. 172 k.c. przez stwierdzenie nabycia na skutek zasiedzenia własności nieruchomości przez H. S. jako posiadacza samoistnego w złej wierze, mimo, że nie spełniła ona wymogów tego przepisu w tym wymogu nieprzerwanego posiadania nieruchomości przez 30 lat; **2)** naruszenie przepisów prawa procesowego a) art. 340 k.p.c. przez nieuwzględnienie wymogu ciągłości i nieprzerwanego posiadania przez H. S.; b) art. 386§6 k.p.c. przez nieuwzględnienie oceny, wskazań i zaleceń zawartych w postanowieniu i uzasadnieniu Sądu Okręgowego w Kielcach z 26 marca 2009 roku, sygn. II Ca 757/08, którym to postanowieniem uchylono sprawę do ponownego rozpoznania; c) art. 174 §1 i 180 k.p.c. przez niepodjęcie czynności prawnych w związku ze zdarzeniem związanym ze śmiercią wnioskodawczyni w lipcu 2016 roku i prowadzenia postępowania z pominięciem tego zdarzenia; d) art. 232 k.p.c. przez nierozpoznanie materiałów dowodowych i wyjaśnień przedstawionych w toku postępowania sądowego przez uczestników i pełnomocników. Ponadto skarżący zarzucił naruszenie przepisu art. 153 k.c. przy ustalaniu granic nieruchomości przeznaczonej do nabycia przez zasiedzenie i w związku z tym art. 36 i 37 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, określających właściwość sądów przy ustalaniu granic.

Wnioskodawca M. S. (1) wniósł o oddalenie apelacji.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutów procesowych apelacji, zgodzić się należy ze skarżącym co do kwestii naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 386§6 k.p.c.

Sąd Rejonowy, podobnie jak i sąd odwoławczy ponownie rozpoznający sprawę, był związany oceną prawną i wskazaniem wyrażonymi w postanowieniu Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 26 marca 2009 roku, w sprawie II Ca 757/08, uchylającym postanowienie Sądu Rejonowego w Starachowicach z dnia 5 października 2007 roku i przekazującym temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania. Zadaniem Sądu Rejonowego przy ponownym rozpoznaniu było przede wszystkim ustalenie prawidłowego kręgu uczestników oraz przesłuchanie uczestników w trybie art. 299 k.p.c. Tymczasem Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy nie wyjaśnił kim są osoby, które tworzyły krąg uczestników na chwilę zamknięcia rozprawy, jak również nie przeprowadził w sposób prawidłowy dowodu z przesłuchania stron. Należało dopuścić ten dowód i wezwać wszystkich uczestników na rozprawę z pouczeniem, że będą przesłuchani w charakterze stron oraz pouczyć o konsekwencjach niestawiennictwa. Decyzja sadu co do przesłuchania stron powinna znaleźć wyraz w postanowieniu dowodowym. Tymczasem uczestnicy nie zostali wezwani na rozprawę ze stosownym pouczeniem. Nie spełnia tego wymogu wezwanie bez pouczenia. Sąd Rejonowy przesłuchał w charakterze strony, z pominięciem omawianego wymogu, tylko T. H.. Na pierwszej rozprawie po uchyleniu postanowienia, zostały odebrane informacyjne wyjaśnienia od I. T. i J. M.. Nie została

natomiast przesłuchana (choćby w drodze pomocy prawnej) wnioskodawczyni, której zeznania miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, z uwagi na konieczność badania woli władania nieruchomością, elementu istotnego dla ustalenia charakteru posiadania, związanego z procesem decyzyjnym osoby władającej nieruchomością. W postępowaniu nieprocesowym przesłuchanie uczestników postępowania jest istotnym środkiem dowodnym, gdyż z reguły w sprawach rozpoznawanych w tym trybie, po wyczerpaniu innych dowodów, pozostają fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, które wymagają wyjaśnienia, jak choćby wola posiadania w charakterze właścicielskim w sprawie o zasiedzenie. Mimo trwania postępowania przed Sądem Rejonowym przez kilkanaście lat, przesłuchanych zostało w trybie art.299 k.p.c. tylko dwoje uczestników, T. H. i I. T.. Nieprzesłuchanie w odpowiednim czasie uczestników postępowania doprowadziło do sytuacji utrudnienia ustalenia pewnych faktów, z uwagi na zgon uczestników reprezentujących pokolenie, które mogło mieć wiedzę na temat okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto doprowadziło to do wydłużenia postępowania z uwagi na konieczność dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron przez sąd odwoławczy, który również był zobligowany do wykonania zaleceń sądu, zawartych w postanowieniu uchylającym postanowienie.

Również nieprawidłowe i wręcz przypadkowe były działania, podejmowane w odniesieniu do ustalania kręgu uczestników. Z reguły wzywani byli nowi uczestnicy w sytuacji zgonu dotychczasowych uczestników. Zupełnie niezrozumiałym jest dlaczego status uczestników przyznano M. S. (2) i A. P., którzy we wniosku wszczynającym postępowanie byli wskazani jako świadkowie i pierwotnie sami oświadczyli, że przedstawiają swoje stanowisko jako świadkowie. Ponadto T. H. w toku postępowania kwestionował zasadność uczestnictwa tych osób w niniejszej sprawie. Również M. S. (1), na rozprawie w dniu 10 marca 2016 roku, wskazał, że osoby te nie są zainteresowane i mogą być tylko świadkami oraz cofnął wniosek o przesłuchanie A. P.. Skoro osoby te, jako nie będące spadkobiercami poprzednich właścicieli nieruchomości ani sąsiadami nieruchomości objętej wnioskiem, nie były zainteresowane przedmiotem niniejszego postępowania w rozumieniu art. 510§1 k.p.c. bowiem wynik postępowania w żaden sposób nie dotyczył ich praw, powinni być zwolnione od udziału w sprawie, co uczynił dopiero Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy, w ramach realizacji zalecenia ustalenia prawidłowego kręgu uczestników. Sąd Okręgowy zwolnił te osoby od udziału w sprawie. Pozostali uczestnicy są spadkobiercami właścicieli nieruchomości oraz sąsiadami, co zostało ustalone przez sąd odwoławczy przy ponownym rozpoznawaniu sprawy.

Częściowo tylko zgodzić się należy ze skarżącym, że Sąd Rejonowy nie podjął odpowiednich czynności w związku ze śmiercią wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni H. S. zmarła w toku postępowania, w dniu 30 sierpnia 2016 roku. Sąd Rejonowy powinien zatem zawiesić postępowanie a następnie podjąć je z udziałem następcy prawnego (art. 174 §1 pkt 1, art. 180 §1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.). Nie jest kwestionowana okoliczność, że jej jedynym spadkobiercą jest M. S. (1). Tymczasem Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2017 roku wezwał M. S. (1) do udziału w sprawie w charakterze uczestnika. Należy zauważyć, że M. S. (1) był od pierwszej rozprawy w niniejszej sprawie uczestnikiem postępowania, jako następca prawny ojca S. S. (3), który zmarł przed złożeniem wniosku. Podjęcie postępowania z udziałem następcy prawnego wnioskodawcy stanowiłoby o jego uczestnictwie w sprawie w charakterze wnioskodawcy. Sąd Rejonowy nie odebrał jednak od M. S. (1) jednoznacznego stanowiska w kwestii popierania wniosku. Z podejmowanych przez M. S. (1) czynności, wynika jednak, że popierał on wniosek, co ostatecznie znalazło odzwierciedlenie w jego stanowisku przedstawionym na rozprawie apelacyjnej w dniu 24 września 2018 roku. Wadliwym było niewskazanie go przez Sąd Rejonowy w komparycji postanowienia jako wnioskodawcy. Sąd Rejonowy wymienił w swoim postanowieniu jedynie uczestników, a przecież sprawa nie była prowadzona z urzędu. Wskazane uchybienia nie miały jednak znaczenia dla samego postępowania.

Zgodzić się też należy ze skarżącym, że Sąd Rejonowy nie wskazał w uzasadnieniu wszystkich dowodów, w szczególności dokumentów, które były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd powołał jedynie wyrok Sądu Grodzkiego w W. z 25 kwietnia 1939 roku, umowy z 1969 roku i z 1975 roku, dokumenty podatkowe, opinię biegłej geodety I. K. oraz zeznania świadków i uczestników. Wadliwe przy tym wskazał, że I. T. i J. M. złożyły zeznania w sytuacji gdy odebrane zostały od nich tylko wyjaśnienia, podobnie jak i od M. S. (1), które nie są środkiem dowodowym. Wprawdzie skarżący powołuje się na nierozważenie wszystkich dowodów, co stanowiłoby podstawę zarzutu niewszzechstronnego rozważenia materiału dowodowego, ale równocześnie nie zarzuca naruszenia art. 233§1 k.p.c. a jedynie art. 232 k.p.c.,

a sąd odwoławczy jest związany zarzutami apelacji, dotyczącymi naruszenia prawa procesowego. Przepis art. 232 k.p.c. dotyczy natomiast ciężaru dowodu. Z treści zarzutów zawartych w punkcie 5 podpunktach 1,2,3 należy wnioskować, że skarżący uważa, iż wykazał swoje twierdzenia dotyczące mapy geodezyjnej, sporządzonej przez B. K. oraz niespełnienia przez H. S. przesłanek zasiedzenia. Zarzut ten jest jednak całkowicie chybiony.

Odnosząc się to stanowiska skarżącego, dotyczącego mapy sporządzonej przez geodetę B. K., która została złożona do wniosku, wskazać należy, że została ona wykonana prawidłowo, co potwierdzają opinie biegłych geodetów sporządzone w toku niniejszego postępowania, zarówno J. Z. jak i I. K.. Biegły J. Z. odtworzył granice działki (...), której dotyczy wnioski, na podstawie danych, które posłużyły do zakładania ewidencji gruntów W. w latach 60-tych ubiegłego wieku. Biegły wskazał, że granice działki według danych z mapy służącej do założenia ewidencji gruntów pokrywają się granicami z tzw. szkicu K., którym prawdopodobnie posłużono się przy zakładaniu ewidencji gruntów (k.226, k.251). Szkic K. został sporządzony w 1942 roku (k.87). Podobnie biegła I. K. wskazała, że badała dokumenty księgi wieczystej i dokumenty ewidencji gruntów przy ustalaniu granic działki (...) i są one zgodne ze sobą (k.1123). Opracowane przez biegłych mapy uwzględniają w granicach działki (...) także obszar od strony ulicy (...), znajdujący się przed bramą wjazdową na posesję, poza jej ogrodzeniem, który był głównym przedmiotem sporu między uczestnikami. Obszar ten pozostawał w granicach działki (...) także na tzw. szkicu K.. Przypomnieć należy, że przy zakładaniu ewidencji gruntów dokonywano pomiarów działek i ich wskazań osobom władającym. Tak też było w przedmiotowym przypadku, co wynika z dokumentów w postaci kopii szkicu sporządzonego na podstawie pomiarów z 8 września 1967 roku (k.88) oraz z protokołu ustalenia stanu władania, który w odniesieniu do działek (...) podpisał T. B. jako brat L. K. i A. H. (k.89). Opinie biegłych i przywołana dokumentacja wskazują na niezasadność twierdzeń skarżącego o przynależności obszaru przed bramą wjazdową (obecnie stanowiącego część działki (...)) do działki sąsiedniej, będącej własnością W. B. (2) (zamiast do działki (...)).

Sąd Okręgowy dopuścił w postępowaniu apelacyjnym dowód z dokumentów w aktach ksiąg wieczystych(...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Starachowicach (k.1728v). Z dowodów tych wynika, że W. B. (2) jako właściciel działki (...) sąsiadującej z działką L. K., oznaczonej numerem 3910, złożył wniosek o założenie księgi wieczystej, do którego dołączył mapę działki (...), a z niej wynika, że granice tej działki nie obejmują obszaru przed wjazdem. Księga wieczysta KW (...) została założona na podstawie tej mapy i odpisu wyroku Sądu Grodzkiego w W. z 25 kwietnia 1939 roku. Podobnie jak i księga wieczysta KW (...) dla działki (...), będącej własnością A. H.. W. B. (2) stał się zatem właścicielem działki (...) o powierzchni 477 m<sup>2</sup>, nie obejmującej obszaru wjazdu przed bramą. Nieruchomość tę sprzedał następnie E. K. w 1996 roku. Z tymi dokumentami korespondują twierdzenia W. B. (2) zawarte w piśmie procesowym z dnia ..., z którego wynika, że nie uważał się on za właściciela tego obszaru. Z oświadczenia W. B. (2) wynika, że teren za bramą był przeznaczony do wspólnego użytkowania, a brama i furta wykonywana i finansowana była wspólnie z posiadaczem oficyny (k.40-41). Całkowicie zatem oderwane od treści dokumentów geodezyjnych, opartych na nich opinii biegłych geodetów i twierdzeń W. B. (2) zawartych w piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w dniu 28 września 2005 roku, są twierdzenia skarżącego T. H. o przynależności obszaru wjazdu przed bramą do działki W. B. (2). Chybiona jest zawarta w apelacji argumentacja o naruszeniu prawa własności ujawnionego w księdze wieczystej. Jak już wskazano księga wieczysta urządzona dla nieruchomości oznaczonej jako działka (...) nie obejmuje obszaru spornego wjazdu.

Wskazane wyżej okoliczności pozwalają jedynie na ustalenie granic nieruchomości oznaczonych numerami (...) powstałych z podziału spadku po A. i A. małżonkach B., dokonany wyrokiem Sądu Rejonowego w Wierzbniku z dnia 25 kwietnia 1939 roku w sprawie Nr (...). Przypomnieć należy, że na podstawie tego wyroku spadkobiercy otrzymali po 1/3 części podwórza i budynku mieszkalne. A. H. otrzymała połowę budynku frontowego (tzw. dworku L.) oraz trzecią część podwórza i przejazd poza domem, L. K. otrzymała oficynę opisaną w punkcie a pozwu, trzecią część podwórza przylegającą do oficyny, W. B. (2) otrzymał drugą połowę budynku frontowego (tzw. dworku L.) i środkową część podwórza z prawem przejazdu przez bramę i podwórze L. K. od strony ulicy (...) k.1361). W pozwie została opisana oficyna oraz przylegający plac ze wskazaniem jego wymiarów (k.1333-1335). Ani z pozwu ani z wyroku nie wynika, aby treścią żądania i rozstrzygnięcia objęty był obszar wjazdu od strony ulicy. Przytoczony już wcześniej szkic K. wskazuje na istnienie w 1942 roku ogrodzenia i bramy od strony ulicy a zatem należy przyjąć, że istniały

one już w chwili dokonywania sądowego działu spadku po małżonkach B.. Nie wiadomo jednak czy ich spadkobiercy swoją świadomością obejmowali fakt przynależności tego obszaru do dzielonej nieruchomości. Treść dokumentów archiwalnych wskazuje raczej na to, że obszar wjazdu za bramą nie został objęty wyrokiem. Jednak z okoliczności sprawy, w szczególności twierdzeń W. B. (2) i zeznań świadków, wynika, że został on objęty w posiadanie przez spadkobierców małżonków A. i A. B. (2). Posiadanie tego wjazdu musiało być wykonywane skoro było jedyną drogą dostępu na podwórze dla W. B. (2) i L. K.. A. H. dostawała się do swojej części budynku innym wjazdem. Przypomnieć należy, że w omawianym wyroku prawo przejazdu przez podwórko L. K. zostało zastrzeżone tylko dla W. B. (2). Należy też zwrócić uwagę na sformułowanie „...przez bramę i podwórko L. K.”... co wskazuje na to, że trzecia część podwórza jaką ta spadkobierczyni otrzymała, sięgała co najmniej do bramy, która stanowiła część składową przyznanej jej działki.

Przy takim stanie władania nieruchomości, czyli przy podziale podwórza na trzy części i zastrzeżonym dla W. B. (2) przejeździe przez podwórko L. K., doszło do zbycia przez nią nieruchomości na rzecz A. H., na podstawie umowy z dnia 19 lipca 1969 roku. W ocenie Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że L. K. sprzedała to co objęła w posiadanie po wyroku z 1939 roku, za czym przemawia powołanie się na treść tego wyroku w odniesieniu do prawa własności domu. L. K. wskazała, że sprzedaje część placu o powierzchni 360 m<sup>2</sup>, przylegającą do budynku od strony frontowej wraz z piwnicą murowaną. Umowa nie wymienia prawa przejazdu zastrzeżonego dla W. B. (2) ani obszaru wjazdu przed bramą od strony ulicy. Tak określony przedmiot sprzedaży został następnie objęty umową zawartą między A. H. a H. S. i S. S. (3) w dniu 24 lipca 1975 roku. Świadczy o tym odwołanie się w treści umowy do umowy z 1969 roku, spisanej na tej samej kartce papieru. Tym razem, zbywająca nieruchomość zaznaczyła w umowie, że z przejścia i przejazdu korzystają i będą korzystać mieszkańcy sąsiedniego domu w tym samym podwórku, czyli tzw. dworku L.. Umowa nie obejmowała wjazdu znajdującego się od strony ulicy przed bramą wjazdową.

Okoliczności sprawy, w szczególności zeznania T. H. i pisemne oświadczenie W. B. (2), wskazują na to, że spadkobiercy A. i A. małżonków B. mieli świadomość przynależności do spadku także obszaru przed bramą wjazdową. Wskazuje na to choćby wspomniana już dokumentacja dotycząca zakładania ewidencji gruntów, z której wynikają granice nieruchomości jakie zostały okazane posiadaczom, w tym T. B.. Wobec treści tych dokumentów, uznać należy, że spadkobiercy powinni byli mieć świadomość przynależności tego obszaru do części należnej L. K.. Jednak brak jest dowodów na to aby tylko L. K. miała wolę władania tym obszarem dla siebie, w przeciwieństwie do władania podwórzem przyznanym jej na mocy wyroku z 1939 roku. Z zeznań świadków oraz oświadczenia W. B. (2) wynika, że z tego obszaru korzystał zarówno on jak i mieszkańcy oficyny. W. B. (2) nie wskazywał na to aby uważał, że mieszkańcy oficyny korzystali z tego obszaru za zgodą spadkobierców A. i A. małżonków B.. Zgodne i nie rodzące konfliktów współposiadanie tego obszaru nie wymusiło na nich uregulowania kwestii praw do tej części nieruchomości. Równocześnie nie można rozciągać na ten obszar nieruchomości zastrzeżonego w wyroku, a następnie w umowie z 1975 roku, prawa przejazdu, który niewątpliwie odnosił się do wewnętrznego podwórza L. K.. Z zeznań świadków M. C., B. L., B. P., B. K. i M. K. wynika, że zarówno T. B., W. B. (2) jak i małżonkowie S. wspólnie korzystali z wjazdu, malowali bramę, kosili trawę, odśnieżali. Częściej przy tych czynnościach był widywany S. S. (3), co jest zrozumiałe, skoro mieszkańcy dworku L. od lat co najmniej 70-tych ubiegłego wieku traktowali to miejsce jako lotnisko. Nie jest sporna okoliczność, że po sprzedaży nieruchomości małżonkom S. w 1975 roku, to oni zamieszkiwali na niej i opiekowali się podwórzem oraz dworem L., co przyznał także T. H. w swoich zeznaniach (k.1771). Wnioskodawca M. S. (1) twierdził, że przedmiotem sprzedaży był objęty także wjazd na podwórko. Jednak nie zostało przez niego wykazane aby jego rodzice, a następnie matka, mieli wolę władania tym wjazdem wyłącznie dla siebie. Wykazane zostało natomiast wspólne posiadanie terenu przed bramą, stanowiącego wjazd na posesje wewnętrzne.

Zgodnie z art.339 k.c. domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym. Przedmiotowym wjazdem władali mieszkańcy oficyny, czyli na datę upływu terminu zasiedzenia H. S. oraz E. K., której swoją część spadku po rodzicach sprzedała W. B. (2) na podstawie umowy notarialnej z dnia 16 grudnia 1996 roku. E. K. zmarła 22 listopada 2007 roku, a termin zasiedzenia upłynął z dniem 25 lipca 2005 roku. Posiadanie wykonywało zatem dwóch władających nieruchomościami, na których zamieszkiwali, władający oficyną i władający zachodnią

połową domu, tzw. dworku L.. Domniemanie samoistnego posiadania ma istotne znaczenie w sprawie o zasiedzenie. Wartość domniemanie polega na tym, że posiadacz jest zwolniony od konieczności dowodzenia do chili obalenia domniemanie przez uczestnika, który twierdzi, że domniemanie w danej sprawie jest nieprawdziwe. Domniemanie to jest bowiem wzruszalne, a jego obalenie dopuszczalne. Domniemanie samoistności posiadania oparte jest na ustawowym założeniu, że władztwo nad rzeczą świadczy o samoistnym jej posiadaniu. Posiadacz w związku z tym domniemanie, ma obowiązek wykazać jedynie fakt posiadania rzeczy. Wnioskodawca w niniejszej sprawie, pomimo twierdzeń o nabyciu i posiadaniu działki wraz z obszarem wjazdu przed bramą, nie wykazał tego faktu w odniesieniu do wjazdu. Pozostałe dowody wskazują bowiem na fakt współposiadania części nieruchomości przed bramą. Obalenie domniemanie samoistności posiadania, czy współposiadania wjazdu przed bramą, było obowiązkiem uczestnika, który domaga się oddalenia wniosku. Zarówno skarżący jak i inni uczestnicy, którzy domagali się oddalenia wniosku nie zaoferowali takich dowodów, które pozwoliłyby na obalenie domniemanie samoistnego posiadania części nieruchomości przed bramą przez władających oficyną i częścią dworku L.. Dodać należy, że nie stanowił wystarczającej podstawy fakt udzielania zgody na organizację uroczystości rocznicowych powstania styczniowego. Zgromadzenia z tym związane odbywały się na terenie spornego wjazdu ale wynikało to z potrzeby organizacji uroczystości przy tablicy pamiątkowej, umieszczonej na bocznej ścianie budynku, co do którego wiadomym było, że jest własnością rodziny B., W. B. (2), a następnie E. K. i T. H.. Jest to zatem logiczne, że zwracano się o zgodę go nich. Ponadto organizatorom, nie mógł być znany fakt zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży nieruchomości z 1975 roku i sposób władania terenem wjazdu.

Zgodnie z utrwalonym już orzecznictwem Sądu Najwyższego, dopuszczalne jest zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, do czego dochodzi wówczas gdy nieruchomość jest przedmiotem prowadzącego do zasiedzenia współposiadania dwóch lub więcej osób (por. uchwała SN z 26.01.1978r. sygn. III CZP 96/77, OSNCP 1978, nr 11, poz.195). Tak było w przedmiotowym przypadku, gdzie współposiadanie całego obszaru służącego za wjazd na działkę wykonywał władający oficyną jak i władający zachodnią częścią tzw. dworku L., jako budynków nie mających innego dostępu z podwórza na ulicę (...) i odwrotnie.

Ostatecznie zatem Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy przyjął, że zasiedzenie obszaru wjazdu – obecnie działki o numerze (...) - nastąpiło na rzecz H. S. w udziale wynoszącym 1/2. Zgodzić się też należy z przypisaniem do tej działki obszaru wewnątrz podwórza, jako funkcjonalnie powiązanych z wjazdem wykonywanym przez bramę znajdującą się w ogrodzeniu od ulicy. Niewątpliwie ten obszar znajdował się poza zakresem wyłącznego władania przez małżonków S. z nabytej nieruchomości i był potrzebny do wykonywania wjazdu na działkę.

Zgodzić się należy z Sądem Rejonowy, że samo rozstrzygnięcie zawarte w wyroku Sądu Rejonowego w Wierzbniku z 25 kwietnia 1939 roku i wyznaczone przez niego granice władania poszczególnymi częściami nieruchomości po podziale spadku, nie wyklucza zmiany w zakresie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Na przestrzeni lat, po 1939 roku mogło bowiem dojść do zmiany w zakresie posiadania i tak też się stało w odniesieniu do części spadku, który przypadł L. K.. O ile pozostali spadkobiercy założyli księgi wieczyste na podstawie cytowanego wyroku oraz map sporządzonych w oparciu o urzędzoną w latach 60-tych ewidencję gruntów, to tak L. K. nie postąpiła i przynależna jej część spadku była dwukrotnie zbywana. Nie ma dowodów na to aby L. K. posiadała nieruchomość niezgodnie z wyrokiem z 1939 roku. Nie ulega natomiast wątpliwości, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, że posiadanie kolejnych nabywców nieruchomości - małżonków S., było już inne gdyż ograniczało się do mniejszej powierzchni. Nie jest kwestionowany fakt, że małżonkowie zajęli część podwórza, czemu dali wyraz stawiając ogrodzenie i budując studnię. Obszar ten został wydzielony i oznaczony dla potrzeby niniejszej sprawy, jako działka o numerze (...) (mapa k.1131). Małżonkowie S., a po śmierci męża H. S., nie posiadali natomiast części podwórza, na której został urządzony betonowy chodnik, stanowiący dojście do wejścia do budynku tzw. dworku L.. Dla potrzeb niniejszej sprawy został on oznaczony jako działka, numerem (...) (mapa k.1131). Ta część niewątpliwie znajduje się poza postawionym przez małżonków S. ogrodzeniem. Nie mieli oni potrzeby korzystania z tej części działki. Wprawdzie mieszkańcy dworku (W. B. (2), E. K.) pierwotnie mieli tylko zastrzeżone prawo przejścia i przejazdu przez ten obszar, stanowiący po wyroku z 1939 roku podwórze L. K., a zatem byli jego posiadaczami zależnymi, korzystającymi w przejścia w ramach służebności, jednak okoliczności sprawy wskazują na



to, że mieszkańcy dworku zmienili charakter posiadania tego obszaru z zależnego na samoistny, czemu dali wyraz urządzając dojście i doprowadzając przyłącze kanalizacyjne, nie pytając przy tym o zgodę małżonków S.. Ci z kolei w żaden sposób nie kwestionowali tych czynności, które były czynione poza obszarem wyznaczonym postawionym przez nich ogrodzeniem. Potwierdzeniem nieroszczenia pretensji przez małżonków S. do tej części dawnego podwórza L. K., jest stanowisko wnioskodawcy M. S. (1), który nie zaskarżył przedmiotowego rozstrzygnięcia. Okoliczność, w którym momencie nastąpiła zmiana posiadania z zależnego na samoistne nie była przedmiotem ustaleń Sądu Rejonowego. Nie ma ona jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, z uwagi na to, że wniosek o zasiedzenie został złożony przez H. S., która w chwili upływu terminu zasiedzenia nie była samoistnym posiadaczem tej części podwórza oznaczonej obecnie numerem (...). Dodać jedynie wypada, że orzecznictwo jednolicie przyjmuje zasadę możliwości przekształcenia posiadania zależnego na posiadanie samoistne. Wymagane jest jedynie aby dotychczasowy posiadacz zależny uczynił to jawnie, przez zamanifestowanie w sposób widoczny dla otoczenia woli zmiany tego posiadania (postanowienie SN z 12.03.1971r., sygn. III CRN 516/70, OSPIKA 1971, nr 11, poz. 207). Tak było w przedmiotowym przypadku, gdzie właściciele sąsiedniej działki (...) wybetonowali teren przejazdu oraz doprowadzili kanalizację bez uzgadniania tej kwestii z sąsiadami, a nadto sąsiedzi, małżonkowie S., nie rościli pretensji do posiadania tej części podwórza.

Nie jest również zasadny zarzut dotyczący niespełnienia przez wnioskodawczynię przesłanek zasiedzenia nieruchomości, w szczególności upływu czasu (art. 172 k.c.). Nie jest kwestionowany fakt, że małżonkowie S. objęli nieruchomość w posiadanie zaraz po jej zakupie czyli w lipcu 1975 roku. Na nieruchomości wykonywali czynności władcze świadczące o woli posiadania nieruchomości dla siebie w odniesieniu do obecnej działki (...) i do wjazdu stanowiącego obecnie działkę (...). Samoistny charakter wykonywanego posiadania w odniesieniu do obszaru wjazdu został już wyżej omówiony, a samoistny charakter posiadania działki (...) nie budzi wątpliwości i przez skarżącego nie był kwestionowany. Zasadnie też została przyjęta zła wiara, z uwagi na nabycie nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego. Wymagany czas niezbędny do nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia wynosi zatem 30 lat. Upływ czasu został wykazany zaoferowanymi przez wnioskodawczynię dowodami. Nie ma racji skarżący, twierdząc, że małżonkowie S. zrezygnowali z posiadania nieruchomości w 2002 roku, kiedy to przeprowadzili się do syna do W.. Sam fakt zmiany miejsca zamieszkania nie oznacza rezygnacji z posiadania nieruchomości, stanowiącej dotychczasowe centrum życiowe małżonków S.. Zmiana miejsca zamieszkania związana była z ich wiekiem i stanem zdrowia, wymagającym pomocy, której mógł udzielić syn. Skarżący nie wykazał aby małżonkowie S. wyprowadzili się we wskazanym przez niego czasie. Z zeznań wnioskodawcy M. S. (1) wynika, że ojciec wyprowadził się w 2004 roku, a matka niedługo po nim, natomiast w 2005 roku przyjechali tam w okresie lata. Ponadto w następnych latach rosły tam jeszcze porzeczki i agrest, a nieruchomości doglądała kuzynka, która została wyproszona przez siostrę T. H. (zeznania wnioskodawcy k. 1770-1771). Skarżący w swoich twierdzeniach jest niekonsekwentny, ponieważ sam zeznał, że spotykał się na tej nieruchomości ze S. S. (3) w 2003 roku, co świadczy o tym, że S. S. (3) wykonywał nadal faktyczne czynności, wskazujące na posiadanie nieruchomości (zeznania T. H. k.1171). Fakt, że informował on w tym czasie skarżącego o wyprowadzeniu do W. nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Niewykonywanie bezpośredniego władztwa nad rzeczą nie stanowi o rezygnacji z samoistnego posiadania. Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak i ten kto ma choćby możliwość wykonywania takiego władania. Taką możliwość mieli małżonkowie S., a następnie sama H. S., którzy nadal dysponowali kluczami do oficyny i w każdej chwili mogli na nieruchomość przyjechać i z niej korzystać.

Zupełnie nieudolna jest natomiast próba wykazywania przez skarżącego, posiadania przez małżonków S. nieruchomości w sposób zależny, o czym świadczą zawarte w apelacji jak i w zeznaniach złożonych na rozprawie apelacyjnej sugestie o przekazaniu nieruchomości małżonkom S. przez A. H. tylko do użytkowania zeznania (k. 1771). W toku postępowania skarżący nie zgłaszał takich twierdzeń. Są one zresztą sprzeczne z treścią umowy z 24 lipca 1975 roku, a nadto czynią wewnątrznie sprzecznymi zeznania skarżącego. Z jednej strony wskazuje on na przekazanie nieruchomości do użytkowania, a z drugiej strony sam przyznaje, że radził S. S. (3) wystąpienie w 2005 roku z wnioskiem o zasiedzenie z uwagi na to, że w tym roku upływał 30 letni okres niezbędny do nabycia własności przez zasiedzenie (zeznania k. 1771).

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 153 k.c. Przepis ten dotyczy ustalania granic nieruchomości gdy stały się sporne, tymczasem przedmiotowa sprawa była sprawą o zasiedzenie, w której należało badać zakres samoistnego posiadania prowadzącego do zasiedzenia, a granice nabywanej przez zasiedzenie działki stanowią wypadkową dokonanych ustaleń, dotyczących obszaru nieruchomości, do którego odnosiła się wola i faktyczne wykonywanie właścicielskiego władania.

Wobec przytoczonych rozważań Sąd Okręgowy uznał apelację T. H. za niezasadną i oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520§1 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. i art. 13§2 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z wymienionych przepisów każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Wprawdzie skarżący wobec oddalenia jego apelacji przegrał sprawę w postępowaniu apelacyjnym, ale wnioskodawca reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika nie żądał zwrotu kosztów tego postępowania.

SSO Beata Piwko SSO Magdalena Bajor-Nadolska SSO Hubert Wicik