

Sygn. akt XV Ca 1339/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Brygida Łagodzińska (spr.)

Sędziowie: SSO Agata Szlingiert

SSO Tomasz Józkwiaak

Protokolant: st. prot. sąd. Barbara Mischczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 marca 2018 r. w P.

sprawy z wniosku J. K. (1)

przy udziale P. B. i A. B.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika postępowania P. B.

od postanowienia Sądu Rejonowego w (...)

z dnia (...) czerwca 2017 r.

sygn. akt I Ns 358/16

### ***postanawia:***

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od uczestnika postępowania P. B. na rzecz wnioskodawczynie kwotę 135 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Agata Szlingiert Brygida Łagodzińska Tomasz Józkwiaak

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie J. K. (1) złożyła w dniu 9 maja 2016r. wniosek o stwierdzenie, że S. F. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985r. własność działki gruntu nr (...) o powierzchni 0.00.67 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Ż., objętej księgą wieczystą (...), której zapisanymi właścicielami są P. B. i A. B..

Uczestnicy P. B. i A. B. wnieśli o oddalenie wniosku w całości.

Postanowieniem z dnia (...) czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy w K. w punkcie 1. stwierdził, że S. F., syn F. i W., nabył z dniem 1 stycznia 1985 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Ż., stanowiącej działkę numer (...), wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w K., w punkcie 2. kosztami postępowania obciążył uczestników i w związku z tym zasądził od uczestników

P. B. i A. B. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni J. K. (1) kwotę 2.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

***Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji:***

Właścicielami działki (...) o powierzchni 0.00.67 ha, wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) są uczestnicy P. B. i A. B.. Uczestnicy nabyli nieruchomość objętą księgą wieczystą (...) w drodze dziedziczenia na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej po krewnej P. B., M. W., zmarłej 13 stycznia 2003r. Do nieruchomości tej przylega nieruchomość składająca się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 0.01.17 ha objęta księgą wieczystą KW (...) SR w K., której zapisanymi właścicielami są A. i G. małżonkowie K., którzy nabyli ją w drodze darowizny od matki J. K. (1) w 2006r. Nieruchomość ta wcześniej zapisana była na rzecz A. C. i M. C.. Postanowieniem z dnia 21 maja 1997r. sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w K. stwierdził, iż własność nieruchomości o powierzchni 0.01.17 ha składającej się z działek (...), zapisanej w księdze wieczystej Ż. wykaz (...) nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985r. S. V.. Następnie postanowieniem z dnia 23 września 1997r. sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w K. stwierdził, że spadek po S. F. nabyła J. K. (1) w całości. W skład tego spadku wchodziła nabyta przez zasiedzenie nieruchomość i tę właśnie nieruchomość J. K. (1) przekazała A. i G. K.. Na spornej nieruchomości stanowiącej działkę (...) usytuowany jest budynek mieszkalny. Budynek ten został wybudowany przed I wojną światową przez J. i R. V.. Od 1911 roku J. V. (1) odprowadzał podatek od wspomnianego budynku mieszkalnego. W 1913 roku J. V. (1) wystąpił o zgodę na wybudowanie na działce należącej obecnie do A. i G. K. budynku gospodarczego – obory. Do wniosku o zezwolenie na budowę obory był dołączony plan sytuacyjny zagrody (...), na którym zaznaczono zarówno podwórze jak i dom mieszkalny przylegający do drogi do L.. J. V. (1) zamieszkiwał w Ż., w domu usytuowanym na spornej działce do śmierci w 1916 roku. Jego żona R. V. również zamieszkiwała w spornej nieruchomości do śmierci w 1937 roku. O. byli zameldowani w domu noszącym początkowo nr (...), a później (po zmianie numeracji) nr (...). Wraz z nimi w domu tym mieszkała ich córka J. V. (2), która również była tam zameldowana. J. V. (2) zmarła w 1963 roku. J. V. (2) była bezdzietną panną. Pod koniec życia poważnie zachorowała na raka. Wtedy zaczął się nią opiekować jej krewny S. F.. S. F. był kuzynem J. V. (2). Krótco przed jej śmiercią zamieszkał razem z nią, aby się nią opiekować. W opiece tej pomagała mu siostra M. K. – matka J. K. (1). Po śmierci J. V. (2) S. F. zamieszkał ze swoją siostrą M. K., która wówczas też była samotna – była wdową, a miała gospodarstwo rolne położone również w Ż.. Mimo, że S. F. nie zamieszkiwał w spornej nieruchomości, to zajmował się nią. Przychodził tam, niekiedy nocował, wykonywał drobne naprawy. Dom na nieruchomości był w złym stanie – nie było tam prądu ani bieżącej wody. Krótco po ślubie, za zgodą S. F. na nieruchomości zamieszkała J. K. (1) wraz z mężem, ale z uwagi na złe warunki szybko się wyprowadzili. W 1985 roku S. F. wraz z J. K. (1) doprowadzili wodę do nieruchomości. Później J. K. (1) założyła tam prąd. S. F. dokonał remontu dachu, dobudował też kuchenkę. Ani S. F. ani J. K. (1) nikogo nie prosili o zezwolenie na wykonanie tych prac. Nikt też nie zgłaszał żadnych pretensji do nich o zajmowanie domu czy wykonywanie prac. We wrześniu 1996 roku J. K. (1) wniosła o zasiedzenie zabudowanej nieruchomości stanowiącej parcele nr (...) i (...). Zeznając na rozprawie w dniu 5 grudnia 1996 roku J. K. (1) wskazała, że domaga się zasiedzenia nieruchomości położonej w Ż. nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Postanowieniem z dnia 21 maja 1997r. sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w K. stwierdził, iż własność nieruchomości o powierzchni 0.01.17 ha składającej się z działek (...), zapisanej w księdze wieczystej Ż. wykaz (...) nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985r. S. V.. S. F. zmarł 6 października 1996r. Postanowieniem z dnia 23 września 1997r. sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w K. stwierdził, że spadek po S. F. nabyła J. K. (1) w całości. Po śmierci S. F. to J. K. (1) zajmowała się sporną nieruchomością. Była przekonana, że S. F. nabył przez zasiedzenie również dom mieszkalny. W (...) syn wnioskodawczyni G. K. wraz z żoną A. K. zaczęli remont domu znajdującego się na spornej nieruchomości i w 2003r. tam zamieszkali. Zrobili to za zezwoleniem J. K. (1). Nikt nigdy nie zgłaszał pretensji do tej nieruchomości aż do roku 2012, kiedy to dokonane zostały zmiany w danych ewidencyjnych. Działka (...) od momentu założenia ewidencji gruntów i budynków zapisana była w jednostce rejestrowej nr (...), gdzie jako władający wskazany został F. W.. Działka ta wraz z działkami nr (...) dawniej stanowiły działkę (...). W 1972r. na podstawie postanowień o nabyciu i dziale spadku jako właściciela wpisano R. W.. W 1998r. jako kolejną właścicielkę wpisano M. W., a w 2003r. – A. i P. B.. Na każdej z tych działek znajdują się budynki mieszkalne, połączone ścianami. Na działce (...) budynek nr (...), na działce (...) budynek

nr (...) i na działce (...) budynek nr (...). Do lat 50-tych wszystkie trzy budynki stanowiły jedną posesję nr (...). W latach 50-tych każdy z budynków uzyskał odrębny numer. Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zeznań wnioskodawczyni, zeznań świadków E. G. (1), T. L., Z. M., B. M. (1), J. M. i A. K., wniosku o zezwolenie na budowę, poświadczenie zameldowania, kserokopii aktów zgonu, akt (...), (...), (...) i (...) Sądu Rejonowego w K. oraz ogółu dokumentów i dowodów dołączonych do akt sprawy. Przedłożone dokumenty urzędowe stanowiące podstawę rozstrzygnięcia, urzędowe uznane zostały przez Sąd I instancji za wiarygodne w pełni, gdyż zostały sporządzone przez uprawnione do tego organy, w ramach przysługujących im kompetencji, a nadto wzajemnie się pokrywają i uzupełniają. Dokumenty prywatne przedłożone przez strony uznane zostały za wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, a Sąd nie znalazł podstaw do podważenia ich autentyczności z urzędu. Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom uczestnika P. B., jakoby M. W. wiedziała, iż jest właścicielką nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) i zawarła z wnioskodawcami ustną umowę dzierżawy nieruchomości na okres 15 lat. Zeznania uczestnika były w tej mierze nie tylko sprzeczne z zeznaniami wszystkich świadków, ale również mało prawdopodobne, trudno bowiem zdaniem Sądu przypuszczać, by ktoś zawierał umowę dzierżawy na 15 lat ustnie. Trudno również przypuszczać, by ktoś czuł się właścicielem nieruchomości i przez blisko 40 lat nie interesował się, że osoby trzecie zakładają tam wodę, podłączają prąd, prowadzą remonty, czy chociażby wchodzą do domu i nocują tam. Za niewiarygodne uznał również Sąd zeznania uczestnika, jakoby od początku wiedział on, że nieruchomość użytkowana przez A. i G. K. stanowi jego własność. Nie sposób uznać, by, wiedząc to, nie zgłosił się do nich aby chociażby potwierdzić warunki rzekomej dzierżawy. Sąd I instancji zważył, iż zgodnie z art.172 § 1 i 2 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Jednakże przepis ten w powyższym brzmieniu obowiązuje dopiero od 1 października 1990r. Wcześniej do zasiedzenia nieruchomości w dobrej wierze wystarczyło dziesięć lat, a w złej wierze – dwadzieścia lat. Jak wynika z analizy powyższego przepisu, aby doszło do zasiedzenia nieruchomości, muszą zaistnieć dwie przesłanki: samoistne posiadanie rzeczy, określony upływ czasu (dwadzieścia lub trzydzieści lat, albo dziesięć lub dwadzieścia lat, jeśli do zasiedzenia doszło przed 1.10.1990r.). Jak wynika z powyższego przepisu, przesłanką niezbędną do nabycia prawa własności rzeczy jest posiadanie samoistne. Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Natomiast jeżeli ktoś włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, na przykład użytkowania (art. 252 k.c.), zastawu (art. 306 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.) - jest uznawany za tzw. posiadacza zależnego. Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. Na posiadanie składają się zatem dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Najogólniej rzecz ujmując, corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, animus zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo. W niniejszej sprawie z zeznań wnioskodawczyni oraz z zeznań praktycznie wszystkich świadków jednoznacznie zdaniem Sądu pierwszej instancji wynikało, że nieruchomość położona w Ż. i oznaczona numerem (...) do roku 1963 zamieszkiwana była przez J. V. (2), a następnie objęta w posiadanie przez S. F.. Kwestia ta była już przedmiotem rozważania Sądu w sprawie (...). J. K. (1) wyraźnie wówczas wskazywała, że domaga się zasiedzenia budynku mieszkalnego usytuowanego pod nr (...) w Ż., omyłkowo jedynie wskazała, że domaga się zasiedzenia działek (...) a tymczasem zajmowane przez nią działki nosiły numery (...), przez co Sąd błędnie określił, co do których działek doszło do zasiedzenia. Wbrew temu, co twierdzi uczestnik P. B., z zeznań wszystkich świadków jednoznacznie wynika, że sporna nieruchomość praktycznie „od zawsze” użytkowana była przez rodzinę V.. Zamieszkiwali tam oni, byli zameldowani, wznosili budynki gospodarcze. Nie ulegało również zdaniem Sądu wątpliwości, że po śmierci J. V. (2) pieczę nad nieruchomością przejął S. F.. S. F. traktował działkę, na której znajdował się dom mieszkalny, jako integralną część nieruchomości, którą nabył w drodze zasiedzenia. Co prawda nie zamieszkiwał stale w spornej nieruchomości, jednakże nocował tam, prowadził drobne naprawy i przez wszystkich sąsiadów był uznawany za właściciela nieruchomości. Sąd Rejonowy nadto zauważył, iż nigdy za życia S. F., ani nawet po jego śmierci nikt nie zgłaszał pretensji do tej nieruchomości, nikt inny (poza rodziną wnioskodawczyni) tą

nieruchomością się nie interesował. W szczególności nikt z rodziny W. takich pretensji nie zgłaszał. Po śmierci S. F. właścicielką nieruchomości poczuła się J. K. (1) – jego spadkobierczyni. Ona następnie podarowała nieruchomości synowi i jego żonie, trwając w błędnym przeświadczeniu, że darowuje im także dom mieszkalny. Biorąc pod uwagę powyższe zdaniem Sądu Rejonowego można przyjąć, iż S. F. od 15 grudnia 1963r. władał sporną nieruchomością jako samoistny posiadacz i to aż do swojej śmierci w 1996r. W dacie rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia obowiązywał dekret z dnia 11 października 1946 r. prawo rzeczowe. (Dz. U. (...)), który w art. 50 przewidywał termin 20 lat w przypadku nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości objętej w posiadanie w dobrej wierze, zaś termin (...) lat w przypadku objęcia nieruchomości w posiadanie w złej wierze. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny ustawodawca wprowadził nową regulację w art. 172 k.c., zgodnie z którym posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywał własność, jeżeli posiadał nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, a po upływie lat dwudziestu, gdy uzyskał posiadanie w złej wierze. Jednak w art. XLI § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U.1964 (...)) przewidziano, że jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu. Ustawa weszła w życie 1 stycznia 1965 r., a zatem termin zasiedzenia w przypadku posiadania w złej wierze, którego bieg rozpoczął się pod rządami Dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe, w oparciu o przytoczony przepis art. XLI § 2, upływał 1 stycznia 1985 r. S. F. był zdaniem Sądu I instancji samoistnym posiadaczem nieruchomości, lecz było to posiadanie w złej wierze. Nieruchomość miała urządzoną księgę wieczystą i S. F. z łatwością mógł się przekonać, kto jest jej prawnym właścicielem. Dlatego też termin zasiedzenia spornej nieruchomości w jego przypadku upłynął z dniem 1 stycznia 1985r. Biorąc pod uwagę powyższe rozważania Sąd Rejonowy przyjął, iż w ustalonym stanie faktycznym doszło do zasiedzenia działki gruntu położonej w Ż., oznaczonej numerem (...), objętej księgą wieczystą (...) przez S. F. z dniem 1 stycznia 1985r. Zgodnie z art. 520 k.p.c., każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, jednak zgodnie z § 2 tego artykułu jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. W niniejszej sprawie bez wątpienia interesy wnioskodawczyni i uczestników były sprzeczne, dlatego też Sąd I instancji obciążył uczestników kosztami niniejszego postępowania i w związku z tym zasądził od uczestników na rzecz wnioskodawczyni J. K. (1) kwotę 2.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyli uczestnicy postępowania P. B. i A. B., zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucili:

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającą na błędnym przyjęciu, iż S. F. władał sporną nieruchomością jako samoistny posiadacz przez wymagany przepisami okres czasu, co doprowadziło do stwierdzenia, że S. V. nabył z dniem 1 stycznia 1985 roku przez zasiedzenie nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położoną w Ż., stanowiącą działkę numer (...), objętą księgą wieczystą (...), w sytuacji gdy nie wynika to ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym także z zeznań stron oraz świadków,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na błędnym przyjęciu, iż J. V. (1) wybudował w 1910 roku budynek mieszkalny na spornej nieruchomości położonej w Ż. stanowiącej działkę nr (...), w sytuacji gdy nie znajduje to potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w tym w postaci potwierdzeń zapłat za wykonane prace budowlane, gdyż nie wynika z nich czego te prace dotyczyły oraz na jakiej działce były prowadzone, co miało istotny wpływ na treść orzeczenia,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, polegająca na przyjęciu, iż nikt z rodziny W. oraz B. nie interesował się nieruchomością, w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym z zaświadczeń wystawionych przez Burmistrza Miasta i Gminy K. wynika, że zarówno

M. W., jak i P. B. opłacali podatek rolny od nieruchomości o powierzchni 2,10 ha, w skład której wchodzi również działka o numerze (...),

- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego, w postaci zeznań uczestnika P. B., polegającą na przyjęciu, że zeznania te nie są wiarygodne, w sytuacji gdy znajdowały one potwierdzenie w dokumentach urzędowych oraz w sytuacji gdy w toku postępowania nie zostało wykazane, by S. F. władał samoistnie sporną działką o numerze (...)

- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 382 k.p.c. poprzez wadliwe sporządzenie uzasadnienia, charakteryzujące się nadmierną ogólnikowością oraz brakiem odniesienia się do wszystkich dowodów, co uniemożliwia prześledzenie i ocenę toku myślenia Sądu.

W związku z powyższym wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 1 poprzez oddalenie wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Ż., stanowiącej działkę numer (...), wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K. przez zasiedzenie przez S. F. oraz zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 2 poprzez zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestników postępowania kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestników postępowania kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2017 roku Sąd Rejonowy w K. odrzucił apelację uczestniczki A. B..

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawczyni zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu, według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się bezzasadna.

Jako pierwsze rozważenia wymagały zarzuty procesowe, bowiem ocenę poprawności zastosowania prawa materialnego można przeprowadzić tylko w odniesieniu do stanu faktycznego ustalonego przy prawidłowym zastosowaniu przepisów postępowania cywilnego. Takim zarzutem jest zarzut błędnych ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji. Podstawę prawną sformułowania tego zarzutu stanowi przepis art. 233§1 k.p.c., zgodnie z którym sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne postawienie tego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 27 kwietnia 2006 r., (...)). Nadto apelujący zarzucił sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

I tak zdaniem apelującego z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby S. F. był samoistnym posiadaczem działki (...), podniósł, iż J. K. (1) zeznając w sprawie (...) nawet nie wspomniała o S. F.. Zdaniem Sądu Okręgowego uczestnik pominął, iż sprawa (...) toczyła się o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz G. K. i A. K., co miało wpływ w szczególności na pytania zadawane przez uczestników. Ponadto świadek zeznała „opiekowaliśmy się domem”, co świadczyło, iż była jeszcze inna osoba zajmująca się nieruchomością. Apelujący pominął również, iż we wspomnianej sprawie J. K. (1) w uzupełniających zeznaniach wskazała, iż po śmierci J. V. (2) nieruchomością opiekowali się jej matka oraz wujek, doglądał on nieruchomości, podatki płaciła ciocia, a potem wujek.

Odnosząc się do zarzutu apelującego, iż brak jest dowodów na płacenie podatków czy ubezpieczenia przez wnioskodawczynię lub jej poprzedników, to wskazać należy, iż niewątpliwie do 2012 roku tj. podziału działki nr (...)

na trzy działki (...) nie mógł być uiszczony podatek za samą działkę (...). O ile przedłożone przez wnioskodawczynię i uczestników dowody wpłat podatków od nieruchomości za okres wcześniejszy nie są jednoznaczne, to zauważyć należy, iż do akt zostały dołączone wpłaty nakazów płatniczych dokonane przez S. F. w latach 1978, 1980, 1981, 1985, 1987, 1988, 1990, natomiast wpłaty z tytułu podatku w latach 1971, 1974, 1975 zostały dokonane na nazwisko J. V. (2). Brak jest natomiast dowodów aby S. F., a tym bardziej J. V. (2) byli w tym okresie właścicielami innej nieruchomości w Ż. i z tego tytułu opłacany był podatek. Z zaświadczenia zaś Burmistrza Miasta i Gminy K. z dnia 15 kwietnia 1997 roku wydanego na żądanie J. K. (1) celem przedłożenia w Sądzie wynika, iż od nieruchomości położonej w Ż. będącej własnością S. V. jest płacony podatek od tej nieruchomości od 1985 roku do chwili obecnej.

Nie sposób zgodzić się również z zarzutem uczestnika, iż zeznania świadków w sprawie (...) są niespójne oraz sprzeczne ze sobą. Zdaniem Sądu Okręgowego wskazywanie na oderwane fragmenty zeznań świadków nie podważa ich wiarygodności. I tak apelujący zarzucił, iż świadek E. G. (2) w sprawie (...) wskazała, iż nieruchomość miała być zapisana J. K. (1), a świadek nic nie wspominał o S. F., a nadto, iż była wówczas kilkunastoletnią dziewczynką i nie może pamiętać jakie stosunki panowały pomiędzy państwem V., a państwem W.. Przede wszystkim zauważyć należy, iż na treść zeznań świadka wpływ miały zadawane pytania. I tak w przedmiotowej sprawie świadek zeznała, iż znała S. F., zajmował się on nieruchomością objętą sporem, reperowała ją, latem jak było ciepło przesiadywał w tej nieruchomości. Pominięcie przez świadka w zeznaniach złożonych w sprawie (...) posiadania nieruchomości przez S. F. nie oznacza, iż są one sprzeczne, jak wyżej wskazano o osobę tę nie pytał pełnomocnik wnioskodawców A. i G. K.. Świadek E. G. (2) nie odnosiła się natomiast do kwestii stosunków łączących rodziny V. oraz W., natomiast zeznała, iż w jej ocenie J. K. (1) i wnioskodawcy zachowywali się jak właściciele, sąsiadami ich byli państwo W. –ojciec i syn, graniczyli z nimi, ich budynek przylegał do nieruchomości państwa K., przy czym nigdy nikt nie zgłaszał pretensji do tego domu, państwo W. nie rościli sobie praw do tej nieruchomości. Co więcej apelujący pominął część zeznań świadka, która przyznała, iż wie, iż od tej nieruchomości podatki opłacał S. V., przy czym wiedzę o tym fakcie świadek ma bowiem nieraz S. F. dawał jej pieniądze na opłacenie podatku, kiedy szła do sołtysa.

Odnosnie zeznań świadka T. L. apelujący zarzucił, iż wprawdzie wskazała, iż J. V. (2) zapisała nieruchomość na S. F., ale nie potrafiła wskazać jakie zachodziły między nimi więzi rodzinne. Podczas zeznań złożonych na rozprawie w sprawie (...) świadek zeznała, iż S. F. to była rodzina dla pani V. ( tak była nazywana przez mieszkańców J. V. (2)), świadek natomiast przyznała, iż nie wie czy byli kuzynostwem. Apelujący nie wskazał jakie znaczenie dla ustalenia posiadania nieruchomości przez S. F. ma okoliczność, iż świadek nie znała koligacji rodzinnych pomiędzy S. F., a J. V. (2). Nadto uczestnik pomija inną część zeznań świadka złożonych w sprawie z której wynika, iż S. F. był „z tej rodziny”, mówił do J. V. (2) ciocia. Wbrew twierdzeniom apelującego świadek oświadczyła, iż po śmierci J. V. (2) na teren nieruchomości chodził S. F., nawet czasami tam spał, a po S. F. tą nieruchomością zaczęła się zajmować J. K. (2).

Zdaniem apelującego zeznania świadka Z. M. okazały się nieprzydatne. Świadek w sprawie (...) wskazała iż państwo K. dbali o dom, robili remonty, uczestnik natomiast zarzucił, iż nie wspominała ona o doprowadzaniu mediów, przyłączeniu wody, a powinna tak duże prace zapamiętać skoro dom był niezdatny do użytkowania oraz nie wskazała też w jakim okresie miały miejsce prace, których podjęła się J. K. (1). W tym miejscu zauważyć należy, iż apelujący odnosi się do fragmentu zeznań świadka złożonych w poprzedniej sprawie, całkowicie pomijając, iż w przedmiotowej sprawie świadek zeznała m.in. iż wodę do tej nieruchomości doprowadziła chyba pani K.. Apelujący pominął również kluczową treść zeznań świadka, iż wnioskodawcy mieszkają naprzeciwko jej domu rodzinnego i jest to już 5 pokolenie z tej rodziny, mieszkają i zajmują się tym domem. Świadek ten szczegółowo wskazała, iż najpierw w nieruchomości mieszkała J. V. (2), potem S. V., M. K. jego siostra, córka J. K. (1) z mężem i teraz wnioskodawcy. Świadek potwierdziła również, iż „ po śmierci J. V. (2), do tego domu przychodził S. F. i nawet niekiedy tam spał, on traktował tak jakby był jego, ale był potrzebny siostrze, która miała gospodarstwo. Na noc często przyjeżdżał. W tym domu miał swoje rzeczy, ubrania”.

Nie sposób również zgodzić się z argumentacją apelującego podważającą zeznania świadków bądź też wskazujące na ich nieprzydatność. Uczestnik wskazuje w apelacji na fragmenty zeznań świadków, pomija ich całość i z tych częściowych zeznań wywodzi nieuzasadnione twierdzenia. Świadek B. M. (2) również w niniejszej sprawie zeznała, iż

po śmierci J. V. (2) wszystkim zaczął zajmować się S. F., widziała jak do nieruchomości wchodził i ją sprzątał. A zatem wbrew twierdzeniom apelującego nie sposób uznać zeznań świadka za nieprzydatne.

Zdaniem uczestnika skoro świadkami w sprawie były starsze mieszkanki Ż. to jego zdaniem nie mogły nie zauważyć niuansów prawnych i faktycznej zależności V. od W.. Sąd Okręgowy zauważa, iż w toku całego postępowania dowodowego nie zostało wykazane aby rodzina V., a później K. zajmowali sporną nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy. Tym samym bezprzedmiotowym jest czynienie świadkom zarzutu, iż niemożliwym jest aby nie zauważyli, iż nieruchomość była zajmowana na podstawie umowy dzierżawy, skoro taki fakt nie został udowodniony. Apelujący pomija kluczową treść zeznań świadków, zgodnie zeznających, iż państwo W. nigdy nie rościli sobie żadnych pretensji do spornej nieruchomości.

Sąd odwoławczy podkreśla, iż apelujący wskazując na zeznania świadków pomija te, które potwierdzają okoliczności wskazane przez wnioskodawczynię. I tak istotnym okazały się zeznania świadka J. M.. Zeznał on bowiem, iż jego teściowie sprzedali W. działkę, żeby się wybudował, gdyby W. wiedział, że to jest jego ( sporna działka), to nigdy by nie kupił od teściów działki. Z zeznań świadka wynikało, iż W. kupił od teściowej świadka działkę w 1910 roku kiedy spalił się, część działek została sprzedana F., część W. i jeszcze komuś.

Brak podstaw do uznania, iż sprzeczności w zeznaniach świadków G. K. i A. K. podważają ustalony przez Sąd pierwszej instancji stan faktyczny. Przede wszystkim zauważyć należy, iż świadek A. K. zawarła związek małżeński z G. K. w 1999 roku, w wcześniej znała męża około 2 -3 lat, a zatem wiedza świadka A. K. o wcześniejszych wydarzeniach pochodzi od innych osób. Z kolei świadek G. K. w 1963 roku jeszcze nie urodził się, zeznając w 2015 roku miał 37 lat. Tym samym jego wiedza również pochodzi od innych osób, z przekazu. Przy czym apelujący pominął fakt, iż świadek choć zeznał, iż w latach 1963 do 2001 roku dom stał pusty, to podał jednocześnie, iż po śmierci J. V. (2) to S. F. i matka świadka opiekowali się nieruchomością, chodzili tam, doglądali jej i przez te wszystkie lata nikt nie zgłaszał roszczeń do nieruchomości. Sąd zauważa, iż w zasadzie nie było sporne, iż S. F. po śmierci J. V. (2) nie zamieszkał na terenie spornej nieruchomości, nie miało to jednak kluczowego znaczenia, istotnym bowiem było, iż S. F. dysponował nieruchomością, troszczył się o nią, doglądał jej, wykonywał remonty, płacił podatki i czasami zwłaszcza w okresie letnim nocował, a zatem był on posiadaczem samoistnym nieruchomości.

Jeżeli zaś chodzi o zarzut istnienia umowy dzierżawy to podkreślić należy, iż poza zeznaniami uczestnika P. B., który oświadczył, iż od ciotki M. W. wie, iż wydzierżawiła ona nieruchomość na 15 lat G. K., który nie był zobowiązany do zapłaty dzierżawy z uwagi na wykonany remont, apelujący nie wskazał żadnych innych dowodów na tę okoliczność. W sprawie (...) w postępowaniu apelacyjnym uczestnik zeznał, iż umowa dzierżawy została zawarta w 1996 roku. Uczestnicy nie przedłożyli żadnych innych dowodów celem wykazania, iż wnioskodawcy bądź ich poprzednicy prawni władali nieruchomością na podstawie umowy dzierżawy. Ubocznie zauważyć należy, iż skoro rzekoma umowa dzierżawy miała zostać zawarta w 1996 roku, to i tak nie miałaby ona wpływu na treść rozstrzygnięcia, albowiem do zasiedzenia nieruchomości obejmującej działkę (...) doszło w 1985 roku.

Nietrafny był zarzut, iż J. K. (1) nie wykazała, iż doprowadziła wodę do nieruchomości. Wnioskodawczyni zeznała, iż w 1985 roku dokonała przyłączenia wody do nieruchomości. Okoliczność podłączenia wody nie była sporna, zresztą uczestnicy również z tego przyłącza korzystali do chwili powstania konfliktu związanego z awarią i koniecznością pokrycia kosztów awarii.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut, iż wnioskodawczyni nie wykazała, iż J. V. (1) wybudował na spornej nieruchomości budynek mieszkalny. Z pokwitowań za wykonane prace budowlane wystawione przez budowniczego A. datowane na (...) niewątpliwie nie wynika jakie prace zostały wykonane. Twierdzenia jednak podnoszone przez apelującego, iż możliwym jest, iż chodziło o prace na nieruchomości należącej do babci J. K. (1) zamieszkałej pod numerem 54 są jedynie spekulacją, nie zostały niczym poparte i przeczą zebranemu w sprawie materiałowi dowodowemu.

Z dołączonego zezwolenia na budowę kolonisty – osadnika J. V. (3) w Ż. skierowanego do (...) w K. z dnia (...) sierpnia 1913 roku – wynikało, iż wydano zgodę na budowę obory. Apelujący wskazując, iż zezwolenie dotyczyło

obory znajdującej się na innej działce, pominął kluczową okoliczność, iż z dołączonego planu sytuacyjnego wynika, iż dom mieszkalny oraz podwórze należały do J. V. (3), natomiast sąsiadami byli W. i Mocz, każdy z nich posiadał na sąsiednich działkach dom mieszkalny oraz oborę. Ubocznie zauważyć należy, iż trudno wskazać jaki byłby cel złożenia przez J. V. (3) wniosku o zezwolenie na budowę obory znajdującej się za budynkiem mieszkalnym, który nie byłby w jego posiadaniu samoistnym. Z dokumentu tego wynika, iż parcele nr (...) i (...) obejmowały pokoje mieszkalne z podwórzami.

Zdaniem uczestnika wnioskodawczyni posiadała wiedzę o powierzchni gruntu oraz jej położeniu, do wniosku o zasiedzenie przedłożony został wypis z rejestru gruntów, w którym wskazana jest powierzchnia oraz mapa wskazująca położenie z 13 maja 1992 roku. Zauważyć należy, iż z zebranego materiału dowodowego wynika, iż do chwili dokonania podziału nieruchomości (...) nikt nie wiedział, iż doszło do nieprawidłowego określenia wcześniejszych parceli.

Jeżeli chodzi o wniosek S. F. złożonego do Urzędu Miasta Gminy M. i Gminy w K. k 166 akt, który nie został przez niego podpisany, to wbrew twierdzeniom apelującego nie był on podstawą ustaleń w przedmiotowej sprawie.

Zdaniem Sądu Okręgowego o samoistnym posiadaniu działki nr (...) świadczy szereg dowodów. I tak nie sposób pominąć, iż już od 1910 roku J. V. (1), a następnie członkowie rodziny w kolejnych pokoleniach władali tą nieruchomością. S. F. stał się posiadaczem tej nieruchomości w 1963 roku. Formalni właściciele nieruchomości nigdy nie kwestionowali (...), a potem K. do posiadania tej nieruchomości. Uczestnicy nie wykazali aby wnioskodawcy bądź ich poprzednicy byli posiadaczami zależnymi. O tym, iż wnioskodawczyni była przekonana, iż nieruchomość stanowi jej własność świadczy choćby zapis w umowie darowizny z dnia 6 marca 2006 roku, w której to wnioskodawczyni zawierając umowę z A. K. wyraźnie wskazała, iż nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 36 m<sup>2</sup>. Niewątpliwie o błędnym określeniu we wniosku o zasiedzenie nieruchomości z dnia 17 maja 1996 roku w sprawie (...) jedynie parceli (...) i (...) z pominięciem parceli na której położony jest budynek nr (...) w Ż. świadczą choćby zeznania J. K. (1) złożone na rozprawie w dniu 5 grudnia 1996 roku, kiedy to oświadczyła, iż domaga się stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości położonej w Ż. nr (...), jest to budynek mieszkalny. Do omyłki tej mogło dojść, albowiem wnioskodawczyni występowała w sprawie bez udziału profesjonalnego pełnomocnika i posługiwała się oznaczeniem parceli z odpisu Sądu Rejonowego w (...) z dnia 6 maja 1996 roku – z księgi wieczystej Ż. wykaz (...), który utracił moc prawną z dniem 1 stycznia 1989 roku, według stanu księgi na 6 maja 1996 roku, w którym zostały określone parcele nr (...) i (...) o powierzchni 0.01.17 ha wpis właściciela A. C. i M. C. – wpisano 4 lipca 1876 roku. O tym, iż powstały nieprawidłowości w parcelach świadczy fakt, iż na skutek podziału działki (...) nastąpił przybytek gruntu o 109 m<sup>2</sup>. Działka nr (...) o powierzchni 0,0067 ha została oznaczona jako terenu mieszkaniowe. Potwierdza to postanowienie Burmistrza Miasta i Gminy K. z dnia 7 maja 2012 roku.

Sąd zwraca również uwagę, iż z poświadczenia zameldowania wystawionego przez Urząd Miasta i Gminy w K. na podstawie książki meldunkowej– R. V. od dnia 23 sierpnia 1857 roku do (...) lutego 1937 roku – zamieszkiwała w domu nr (...) (później nr (...)) w Ż.. Poświadczenie zameldowania wystawione przez Urząd Miasta i Gminy w K. na podstawie książki meldunkowej– J. V. (2) od dnia 9 października 1890 roku do 15 grudnia 1963 roku – zamieszkiwała w domu nr (...) w Ż.. Państwo W. byli zameldowani również pod numerem (...), po zmianach w numeracji w księdze meldunkowej z dnia 1961 roku widnieją zapisy nr posesji (...) – V., numer posesji (...) – W..

Zdaniem Sądu odwoławczego w przedmiotowej sprawie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia nieruchomości. Sąd I instancji prawidłowo zastosował i powołał regulację prawną dotyczącą zasiedzenia nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c. apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art.520§ 2 k.p.c. obciążając nimi uczestnika, interesy wnioskodawczyni i uczestnika były sprzeczne. Wnioskodawczyni poniosła koszty zastępstwa prawnego w kwocie 135 zł ustalone na podstawie § 5 pkt 1 w zw. z §2 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.



Agata Szlingiert Brygida Łagodzińska Tomasz Józkiak