

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 14 listopada 2019 roku Sąd Rejonowy w Kutnie w sprawie o sygn. akt I Ns 319/16 z wniosku P. M. przy udziale M. C. (1) i R. C. o zasiedzenie:

1. stwierdził, że P. M. nabył przez zasiedzenie z dniem 5 czerwca 2002 roku:

1.a. własność nieruchomości gruntowej obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0172 ha położoną w obrębie (...)_2. (...) – S., jednostka ewidencyjna Gmina S., powiat (...), województwo (...), oznaczoną na mapie do zasiedzenia części nieruchomości opracowanej przez biegłego geodetę R. J. wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) w dniu 13 czerwca 2019 r. za numerem P. (...).2019.651, wydzieloną z dotychczasowej działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3045 ha położonej w obrębie (...)_2. (...) – S., jednostka ewidencyjna Gmina S., powiat (...), województwo (...), ujawnionej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych,

1.b. własność nieruchomości gruntowej obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0023 ha położoną w obrębie (...)_2. (...) – S., jednostka ewidencyjna Gmina S., powiat (...), województwo (...), oznaczoną na mapie do zasiedzenia części nieruchomości opracowanej przez biegłego geodetę R. J. wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) w dniu 13 czerwca 2019 r. za numerem P. (...).2019.651, wydzieloną z dotychczasowej działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3045 ha położonej w obrębie (...)_2. (...) – S., jednostka ewidencyjna Gmina S., powiat (...), województwo (...), ujawnionej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych,

1.c. własność udziału (...) części w nieruchomości gruntowej obejmującej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,2850 ha położonej w obrębie (...)_2. (...) – S., jednostka ewidencyjna Gmina S., powiat (...), województwo (...), oznaczonej na mapie do zasiedzenia części nieruchomości opracowanej przez biegłego geodetę R. J. wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę (...) w dniu 13 czerwca 2019 r. za numerem P. (...).2019.651, wydzieloną z dotychczasowej działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3045 ha położonej w obrębie (...)_2. (...) – S., jednostka ewidencyjna Gmina S., powiat (...), województwo (...), ujawnionej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych,

2. zasądził od M. C. (1) i R. C. na rzecz P. M. kwoty po 3 908,50 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,

3. pobrał na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kutnie od M. C. (1) i R. C. kwoty po 3 599,12 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjął za własne, a przedstawiają się one następująco:

Na podstawie aktu nadania ziemi wydanego w dniu 6 maja 1946 r. przez Powiatowy Urząd Ziemski w K. J. P. nabył własność nieruchomości rolnej o powierzchni 5,50 ha oznaczonej jako działka nr (...) na szkicu parcelacyjnym z majątku S. J. P. pozostawał wówczas w związku małżeńskim z C. P.. Dla nieruchomości został założony zbiór dokumentów Zd 6993.

J. P. prowadził na nieruchomości gospodarstwo rolne. Zamieszkiwał z rodziną w położonym przy drodze na działce oznaczonej numerem (...) pomajątkowym, wybudowanym jeszcze przed II wojną światową, budynku mieszkalnym, który funkcjonalnie podzielony został na dwie części, każda z nich miała wyodrębnione wejścia od strony podwórza, pomieszczenia w budynku dzieliła ściana, która nie przebiegała w linii prostej, na poddaszu nie było przedzielenia. Część budynku mieszkalnego zajmowała rodzina P., a część budynku zajmowała rodzina R., rodziny te były spokrewnione. Za zajmowaną część budynku mieszkalnego znajdowały się zabudowania gospodarcze prowadzonego przez rodzinę P. gospodarstwa rolnego, wjazd do obejścia usytuowany był przez działkę nr (...) z lewej strony budynku mieszkalnego. Od części nieruchomości zajmowanej przez rodzinę R. gospodarstwo rolne prowadzone przez J. P. odgradzał płot, postawiony przez J. P. na wysokości zajmowanej części budynku mieszkalnego, zarówno od strony podwórza, jak i od strony drogi. Obie części budynku miały odrębne numeracje (31 i 31A), odrębne przyłącza energetyczne.

Podział budynku mieszkalnego pomiędzy dwie rodziny funkcjonował przez wiele lat, dotyczyło to także fragmentu nieruchomości bezpośrednio przy budynku, w tym zakresie stan posiadania nie ulegał zmianom. Pomiędzy rodziną P., a rodziną R. nie występowały spory odnośnie posiadanych fragmentów działki nr (...). Każda z rodzin wykorzystywała zajmowaną część nieruchomości według własnych potrzeb i uznania.

J. P. w okresie od 3 lipca 1935 r. do 21 kwietnia 1977 r. zameldowany był w miejscowości (...), Ł., gm. Strzelce. Następnie zameldowana tam została również jego córka D. M., a także wnuczek P. M..

Umową darowizny sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 5 czerwca 1972 r. J. i C. małżonkowie P. darowali powyższą niezabudowaną nieruchomość swojej córce D. P., która nabyła ją będąc panną. Następnie zawarła ona związek małżeński z K. M..

D. M., która przejęła po rodzicach gospodarstwo rolne oraz posiadanie przedmiotowej części nieruchomości, na której znajdował się budynek mieszkalny, uważała się wraz z mężem za jej właścicielkę. Była przekonana, że zajmowana od lat część budynku mieszkalnego posadowiona była na przejętych od ojca działkach. Kiedy następnie dokonywała z mężem darowizny gospodarstwa rolnego na rzecz syna, małżonkowie M. oświadczyli, że na nieruchomości będącej przedmiotem darowizny na rzecz P. M. posadowiony jest dom mieszkalny czteroizbowy murowany z gliny kryty papą.

Matka wnioskodawcy D. M. czuła się i była uważana przez otoczenie za właścicielkę zajmowanej części nieruchomości, na której znajdowała się zajmowana część budynku mieszkalnego. Wraz z mężem wykonywali wszelkie remonty zajmowanej części budynku, płacili rachunki za media, korzystali z domu wedle własnego uznania. Część działki, która jest przedmiotem niniejszego postępowania była odgradzona od pozostałej części będącej we władaniu A. R. widocznym, stałym urządzeniem

w postaci płotu. Odgradzenie w postaci płotu funkcjonowało na przestrzeni lat w tym samym miejscu, nastąpiła jedynie wymiana ogrodzenia na siatkę czy płyty. Na ogrodzonej części nieruchomości pomiędzy budynkiem mieszkalnym a drogą D. M. miała urządzony ogródek, gdzie sadziła kwiaty.

W okresie posiadania tej części działki nr (...) nikt nie dochodził swoich praw do tej części budynku oraz terenu działki, na której jest on posadowiony, nigdy nie istniały między jej właścicielem a posiadaczem jakiegokolwiek spory w kwestii władania tą częścią nieruchomości.

Umową darowizny z dnia 1 czerwca 1995 r. zawartą w trybie ustawy

o ubezpieczeniu społecznym rolników D. i K. małżonkowie M. oświadczyli, że własność i posiadanie nieruchomości rolnej położonej we wsi S. gm. Strzelce składającej się z działek nr (...) i 161, dla której Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził zbiór dokumentów za numerem Zd 6993, darują synowi P. M., który z kolei oświadczył, że darowiznę powyższą przyjmuje. Darczyńcy wskazali, że nieruchomość nie była objęta scaleniem przeprowadzonym we wsi S., a nadto, że na nieruchomości tej znajduje się dom mieszkalny czteroizbowy murowany z gliny kryty papą, obora murowana kryta blachą, stodoła murowana kryta blachą i szopka murowana kryta płytą pilśniową. P. M. na nabytej nieruchomości ustanowił nieodpłatnie na rzecz D. i K. małż. M. dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie zamieszkiwania w dwóch izbach w budynku mieszkalnym od strony zachodniej, ogrzanych i oświetlonych oraz na korzystaniu z szopki.

Działka nr (...) ma dostęp do drogi publicznej jedynie poprzez działkę nr (...). Część budynku wraz z częścią działki oraz działka nr (...)

i posadowionym na niej budynkami gospodarczymi tworzą zorganizowaną całość i stanowią gospodarstwo rolne prowadzone obecnie przez P. M., a uprzednio przez jego rodziców i dziadków. Wnioskodawca sądził dotychczas, że mieszka u siebie. Takie przeświadczenie wynikało przede wszystkim z informacji i przekonania wyrażanych przez jego matkę

i dziadka, ale także z treści umowy darowizny, której był stroną. Rodzina M. podejmowała swobodne decyzje odnośnie zajmowanej części działki nr (...), do nieruchomości zostało doprowadzone przyłącze wodociągowe.

P. M. czuje się właścicielem zajmowanej części nieruchomości obejmującej działkę nr (...), którą nadal faktycznie włada.

P. M. opłaca daniny publiczne z tytułu władania częścią budynku będącego przedmiotem zasiedzenia. W decyzji Wójta Gminy S. z dnia 15 lutego 2016 r. wskazano, że P. M. opłaca podatek od nieruchomości tj. budynku mieszkalnego o powierzchni 100 m² położonego (...). Budynek ten nie znajduje się na działce (...), której wnioskodawca jest właścicielem, lecz na działce nr (...), której części zasiedzenia się domaga. Wnioskodawca opłacał również składkę ubezpieczeniową od przedmiotowego budynku wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego.

M. C. (2) na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr 1440/2003, zawartego w dniu 16 czerwca 2003 r. przed notariuszem S. K. w K., nabył od A. R. widniejącego wtedy w księdze wieczystej Kw (...) jako jedyny właściciel własność nieruchomości obejmującej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...)

i 170 o powierzchni łącznie 73 ary za cenę 2.500 zł. A. R. uwidoczniony w księdze wieczystej jako jedyny właściciel, sprzedając działki (...) oświadczył przed notariuszem, że opisana nieruchomość jest wolna od nieujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych

i ograniczeń w rozporządzaniu, że nieruchomość nabył umową o dożywocie, działki nr (...) nie są zabudowane, nie są przedmiotem dzierżawy i nie graniczą z jego pozostałymi gruntami. Przy sporządzaniu aktu okazano m.in. wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy wydane przez Starostwo Powiatowe

w K. dnia 30 maja i 6 czerwca 2003 r. za nr (...). A. R. wniósł o wykreślenie z księgi wieczystej Kw (...) prawa dożywocia oraz służebności osobistej mieszkania na rzecz J. i M. małżonków R.. Nabyta przez M. C. (2) nieruchomość obejmująca działki nr (...) została odłączona z księgi wieczystej Kw (...)

i uwidoczniła w księdze wieczystej (...).

M. C. (2) wiedział, że wskazanym aktem notarialnym nabył zabudowaną działkę nr (...) położoną w S..

M. C. (2) zmarł w dniu 12 stycznia 2014 r. R. C.

i M. C. (1), jako spadkobiercy M. C. (2), zgodnie

z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 22 sierpnia 2014 r. w sprawie I Ns 203/14, nabyli własność nieruchomości oznaczonej nr 114 i 170 w S., gm. Strzelce, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Wezwaniem z dnia 9 listopada 2015 r. skierowanym do P. M. R. C. i M. C. (1) zażądali usunięcia się z zajmowanej części działki nr (...) i opuszczenia części zamieszkiwanego budynku.

Z wezwania tego P. M. dowiedział się, że zajmowana przez jego rodzinę część budynku mieszkalnego nie stanowi jego własności. P. M. zakwestionował wskazanie w akcie notarialnym numerów nabytych działek, gdyż łąka znajduje się na działce nr (...), nie zaś na zabudowanej działce nr (...). Wskazał, że wątpliwym jest, żeby za kwotę 2 500 zł M. C. (2) nabył dwie działki tj. niezabudowaną działkę nr (...) i zabudowaną działkę nr (...). P. M. podjął wówczas starania celem wyjaśnienia kwestii własności działki nr (...). Gdyby wiedział wcześniej, że zajmowana przez jego rodzinę część domu mieszkalnego na działce nr (...) nie stanowi jego własności, podjąłby starania, aby jego wuj A. R. przeniósł na jego rzecz własność tej części nieruchomości. P. M. chciał uregulować na swoją rzecz kwestię własności zajmowanej części działki nr (...).

Działka nr (...) ma kształt prostokąta, pod kątem do ulicy (narożnik), bez wjazdu na działkę z ulicy, wzdłuż krótszego i dłuższego boku ogrodzenie

z siatki, w głębi działki usytuowane są budynki gospodarcze: średni i duży oraz mały. Działka nr (...) ma kształt trapezu, pod kątem do ulicy, skośny bok wzdłuż ulicy, od narożnika pierwsza brama wjazdowa i furtka w konstrukcji stalowej, dalej ogrodzenie wzdłuż ulicy z płyt betonowych na długości 590 + 1350 cm, dalej znajduje się ogrodzenie z siatki stalowej do drugiego wjazdu wzdłuż drugiego szczytu budynku mieszkalnego. Budynek mieszkalny jest usytuowany w głębi działki nr (...), w odległości 430-738 cm od linii ogrodzenia przy ulicy, w odległości 851 cm od budynku usytuowany budynek gospodarczy mały (na działce nr (...)). Obecny układ i umiejscowienie pomieszczeń użytkowanych przez wnioskodawcę i A. R. oraz rozkład instalacji wewnętrznych i zewnętrznych wraz z przyłączami oraz wyniki pomiarowe oraz oddzielność wjazdów i wejść, umożliwiają według biegłego ds. budownictwa, podział budynku na dwie odrębne części oraz wydzieleniem działek, zgodnie

z obowiązującymi przepisami, po spełnieniu warunków podanych przez biegłego w punkcie II.6. opinii obejmujących m.in.: pogrubienie ścian wspólnych po stwierdzeniu możliwości dokonania dalszych prac adaptacyjnych i zmian konstrukcyjnych, wymurowanie ścian z cegły pełnej na poddaszu. Możliwe jest wydzielenie fragmentu działki nr (...) w celu umożliwienia wjazdu i dojścia do działki nr (...) oraz do budynku mieszkalnego, wydzielonego dla wnioskodawcy.

Biegły geodeta przyjął do podziału granice działki numer (...), spisano protokół przyjęcia granic. Zaprojektowano podział działki nr (...) w ten sposób, że wydzielono część będącą w posiadaniu wnioskodawcy P. M. oznaczoną na mapie do zasiedzenia numerem 114/2. Następnie zaprojektowano dwie działki o numerach (...) odpowiadającą działce numer (...), pomniejszonej o grunt z częścią budynku mieszkalnego znajdującego się na działce (...). Zaprojektowano działkę numer (...) pod budynkiem mieszkalnym znajdującym się na działce numer (...) oraz działkę numer (...) odpowiadającą działce numer (...), pomniejszonej o grunt

z częścią budynku mieszkalnego znajdującego się na działce (...). Wymienione działki wykazane zostały na mapie do zasiedzenia, na której umieszczono wykaz synchronizacyjny, wykaz zmian danych ewidencyjnych i wykaz budynków znajdujących się na działce (...) z uwzględnieniem powierzchni tych budynków zajmowanych przez P. M.

i A. R.. Projektowana działka numer (...) jedynie pod budynkiem mieszkalnym znajdującym się na działce numer (...) nie ma dostępu do drogi publicznej, dostęp do drogi poszczególne części budynku miałyby poprzez służebność przejścia i przejazdu. Projektowane działki nr (...) przeznaczone są do zasiedzenia przez właściciela działki nr (...). Następnie zaprojektowano działkę nr (...) odpowiadającą działce nr (...) oraz działkę nr (...) odpowiadającą działce nr (...), a także działkę nr (...) obejmującą projektowane działki nr (...) (pod budynkiem mieszkalnym) i 114/5. Część budynku mieszkalnego na projektowanej działce nr (...) zajmowana przez P. M. obejmuje powierzchnię 101 m², przy powierzchni całej projektowanej działki nr (...) wynoszącej 2850 m².

Sąd Rejonowy uznał, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie pozwalał przyjąć, że już za życia J. P. doszło do podziału odnośnie faktycznego zakresu korzystania z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki nr (...) przez rodzinę P. i R.. Każda

z rodzin podejmowała samodzielnie działania odnośnie zajmowanej przez siebie części nieruchomości. Stan ten bezkonfliktowo funkcjonował przez dziesięciolecia. Nikt z członków rodziny, ani osób trzecich, ani właściciele działki nr (...), nie zgłaszał roszczeń odnośnie stanowiącego przedmiot złożonego wniosku zajętego fragmentu nieruchomości.

Żądanie wydania zajmowanej części działki nr (...) zostało wystosowane dopiero przez spadkobierców nabywcy (...), nastąpiło to pismem z dnia 9 listopada 2015 r. Przed otrzymaniem tego wezwania wnioskodawca był przekonany, że zajmowana przez niego,

a wcześniej przez jego rodziców i dziadków, wydzielona część działki nr (...) stanowiła własność rodziny M. i wchodziła w skład posiadanego gospodarstwa rolnego, stanowiąc scaloną całość gospodarczą. Zajmowany fragment budynku i terenu nieruchomości bezpośrednio przy budynku

w zakresie wykonanego wydzielenia połączone były funkcjonalnie z obejściem i zabudowaniami gospodarczymi usytuowanymi na działce nr (...), wjazd na nieruchomość biegł przez działkę nr (...). Takie przekonanie towarzyszyło również rodzicom wnioskodawcy, którzy posiadane gospodarstwo rolne wraz

z posiadanym fragmentem obejmującym część budynku mieszkalnego i terenu do niego przyległego znajdującego się na działce nr (...) traktowali jako całość, znalazło to zresztą odzwierciedlenie w treści aktu notarialnego, w którym posiadane gospodarstwo rolne przekazali na rzecz wnioskodawcy,

a wnioskodawca ustanowił nieodpłatnie na rzecz swoich rodziców dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie zamieszkiwania w dwóch izbach

w budynku mieszkalnym od strony zachodniej, ogrzanych i oświetlonych oraz na korzystaniu z szopki.

Faktyczny zakres posiadania zajętego fragmentu działki nr (...) wynika

z mapy geodezyjnej sporządzonej przez biegłego do zasiedzenia części nieruchomości. Mapa ta uwzględnia wymogi dotyczące podziału działki zabudowanej.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Rejonowy uznał, że wniosek złożony w sprawie spełniał wymogi określone w art. 172 k.c. w zw. z art. 176 k.c. i art. 336 k.c. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy, zaskarżając je w całości. Przedmiotowemu rozstrzygnięciu zarzucili:

1. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekraczające granice swobodnej oceny dowodów oraz sprzeczne z zebrany materiałem ustalenie, że wnioskodawca oraz jego rodzice traktowali siebie jak właściciele nieruchomości oraz budynku, objętego wnioskiem

o zasiedzenie i władali tą nieruchomością jak właściciele, a zatem byli posiadaczami samoistnymi tej nieruchomości, podczas gdy

z zebranego w sprawie materiału wynika, że P. M. nie płacił danin publicznych za nieruchomość objętą wnioskiem w okresie rzekomego samoistnego posiadania, i ani on, ani jego matka D. M. oraz dziadek J. P. nie byli zameldowani na pobyt stały w budynku usytuowanym na działce nr (...), będącej własnością uczestników, a P. M. w sprawach urzędowych i zawieranych umowach posługuje się innym adresem, jako miejscem stałego zamieszkania, i w konsekwencji powyższego naruszenia błędne stwierdzenie, że wnioskodawca nabył przedmiotową nieruchomość w drodze zasiedzenia,

2. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekraczające granice swobodnej oceny dowodów i nie wynikające z zebranego materiału ustalenie, że M. C. (2) w chwili nabycia nieruchomości składającej się z działki nr (...) wiedział, że nabywa zabudowaną nieruchomość

i w konsekwencji błędne przyjęcie, że M. C. (2) w chwili nabywania działki nr (...) był w złej wierze, a zatem nie nabył tej nieruchomości zgodnie z treścią księgi wieczystej, będąc chroniony rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych,

3. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez przekraczające granice swobodnej oceny dowodów nieprawidłowe ustalenie, że M. C. (2) w chwili nabycia nieruchomości składającej się z działki nr (...) był w złej wierze odnośnie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, a także wyprowadzenie z faktu, że M. C. (2)

rzekomo wiedział, że nieruchomości jest zabudowana, nieuzasadnionego wskazaniami wiedzy i logiki wniosku, że M. C. (2) mógł z łatwością dowiedzieć się, że nastąpiło zasiedzenie części nieruchomości, i w konsekwencji błędne przyjęcie, że M. C. (2) nie nabył nieruchomości obejmującej działkę nr (...) zgodnie z treścią księgi wieczystej, będąc chroniony rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych,

4. stanowiące konsekwencję naruszeń wskazanych w pkt 2 i 3 naruszenie przepisu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych

i hipotecę (tj. Dz. U. 2019, Nr 2204) poprzez jego niewłaściwe zastosowanie do oceny zachowania M. C. (2) i w efekcie błędne przyjęcie, iż M. C. (2) był w złej wierze w rozumieniu powyższego przepisu odnośnie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, obejmującej działkę ewid. nr 114 i w konsekwencji błędne nie zastosowanie przepisu art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych

i hipotecę w zw. z art. 7 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym M. C. (2) nabył przedmiotową nieruchomość w oparciu o rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych, co skutkowało niezgodnym ze stanem faktycznym

i prawnym stwierdzeniem przez Sąd I instancji zasiedzenia przez Wnioskodawcę wydzielonej części przedmiotowej nieruchomości.

W oparciu o tak przedstawione zarzuty wnioskodawcy wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w całości,

2. zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz obu uczestników kosztów postępowania za obie instancje oraz kosztów zastępstwa procesowego za II instancję,

ewentualnie, na wypadek uznania przez Sąd, że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości lub że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy oraz na wypadek nieuwzględnienia wniosku

z punktu 1. wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości

i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Podniesione przez skarżących zarzuty okazały się bezpodstawne,

a częściowo także bezprzedmiotowe. Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, odnośnie spełnienia przesłanek nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego, wskazać należy, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zdaniem Sądu Okręgowego, ocena materiału dowodowego przeprowadzona przez Sąd

I instancji nie narusza granic swobodnej oceny dowodów, wyznaczonej dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. nie jest sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, czy doświadczenia życiowego i mieści się w ramach swobody sądu (por. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r., sygn. akt

III CKN 4/98, L.).

Skarżący, z wykorzystaniem art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., bezpodstawnie kwestionują prawidłowość wywiedzenia z okoliczności sprawy posiadania samoistnego spornej części nieruchomości przez wnioskodawcę. Pomińmy zagadnienie, że zarzut ten bardziej dotyczy sposobu zastosowania art. 336 k.c., definiującego posiadanie samoistne, niż podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Argumenty przywołane przez skarżących na pewno nie podważają

samoistności posiadania wnioskodawcy. Można zaryzykować twierdzenie, że w tej sprawie mamy do czynienia z oczywistym posiadaniem

o charakterze właścicielskim. Stan faktyczny posiadania był utrwalony i przez dziesięciolecia bezsporny. Ukształtował się w związku z wadliwie przeprowadzoną procedurą uwłaszczenia w drodze reformy rolnej i relacjami rodzinnymi między osobami władającymi sąsiadującymi nieruchomościami. Poprzednikom prawnym wnioskodawcy, a później samemu wnioskodawcy, nawet nie przyszło do głowy, że mieszkają na cudzym gruncie, choć niewątpliwie zaniechali sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości. Mieszkali tam, prowadzili działalność rolniczą, korzystali z połowy budynku i siedliska nie pytając nikogo o zgodę. Właśnie to siedlisko gwarantowało dostęp do drogi publicznej. Działka nr (...) nie ma bezpośredniego dostępu do takiej drogi. Niewątpliwie też właścicielskie władanie było jawne dla otoczenia, które uznawało, że wskazana nieruchomość należy do wnioskodawcy (wcześniej jego poprzedników prawnych). Charakterystyczne jest to, że w umowie darowizny z dnia 1 czerwca 1995 r., zawartej w trybie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników, nieruchomość została przez D. i K. M. przekazana wnioskodawcy jako zabudowana, między innymi, domem mieszkalnym czteroizbowym murowanym z gliny krytym papą, który miał pozostać we współposiadaniu darczyńców. Wszystkie przywołane w tym akapicie okoliczności Sąd Rejonowy dostrzegł, uzasadnił i wywiódł z nich prawidłowe wnioski. Rozważania te zasługują na pełną aprobatę i nie wymagają powtórzenia.

Skarżący powołują się na to, że wnioskodawca aż do 2016 roku nie płacił podatków od siedliska. Co prawda, zauważyć wypada, że sama opłata podatku nie świadczy o samoistności posiadania, ale jest to okoliczność, która powinna podlegać analizie łącznie ze wszystkimi faktami, które stanowią podstawę oceny prawnej charakteru posiadania nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 lutego 2018 r. sygn. II CSK 231/17, L.). Nie można, więc tracić z pola widzenia faktu, że wnioskodawca

o okoliczności, iż część budynku w którym mieszkał nie leży w granicach jego nieruchomości dowiedział się 9 listopada 2015 r., kiedy to skarżący zażądali usunięcia się z zajmowanej części działki nr (...) i opuszczenia części zamieszkiwanego budynku. Nie dziwi zatem, że wnioskodawca od tego momentu dodatkowo opłacał podatek od części nieruchomości obejmującej budynek. Wcześniej był przekonany o tym, że opłaca już takową daninę w ramach swojej działki o nr (...). Podobnie nie niweczy właścicielskiego charakteru posiadania spornej nieruchomości fakt, że wnioskodawca i jego poprzednicy prawni posługiwali się innym adresem zamieszkania niż przypisany do działki nr (...) (odpowiednio nr 31 i nr 31A). W ich świadomości siedlisko z domem należało do działki (...) i ewidentnie powinno mieć inny adres niż nieruchomość we władaniu rodziny R.. Okoliczność ta była oczywista zarówno dla rodziny wnioskodawcy, jak i sąsiadów – R.. Administracyjne rozdzielanie adresów przemawia wręcz na korzyść wnioskodawcy, potwierdzając faktyczne wyodrębnienie dwóch niezależnych siedlisk.

W konsekwencji powyższych rozważań trzeba przyjąć właścicielski charakter posiadania samoistnego, który stosowanie do treści art. 172 k.c.

w zw. z art. 336 k.c. prowadził do nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie. Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że okres zasiedzenia należy liczyć od momentu kiedy małżonkowie J. i C. P. umową darowizny sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z 5 czerwca 1972 r. przekazali nieruchomość rolną swojej córce D. P.. Obowiązujący wówczas przepis art. 172 k.c. przewidywał termin zasiedzenia przy dobrej wierze – 10 lat, przy złej wierze – 20 lat i terminy te obowiązywały do zmiany art. 172 k.c. wprowadzonej ustawą z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.), na mocy której terminy te wynoszą obecnie 20 i 30 lat. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli, tj. przed dniem 1 października 1990r. Z okoliczności sprawy wynika, że zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło na rzecz wnioskodawcy

z dniem 5 czerwca 2002 r. Wynika to z faktu upływu trzydziestoletniego terminu zasiedzenia przy uznaniu poprzedników prawnych wnioskodawcy za posiadaczy w złej wierze, gdyż powinni sprawdzić publicznie jawny stan prawny nieruchomości. Zgodnie z art. 176 § 1 k.c. wnioskodawcy dolicza się okres posiadania jego poprzedników, ale z uwzględnieniem ich złej wiary. Zasady te niewadliwie zastosował Sąd Rejonowy, co decydowało o uwzględnieniu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Pozostałe zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. były bezprzedmiotowe, gdyż nie dotyczyły okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Pozostawały one z w nierozzerwalnym związku z zarzutem dotyczącym naruszenia prawa materialnego tj. obrazu art. 5 ustawy z dnia

6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204) w zw. z art. 7 k.c., zgodnie z którym M. C. (2) nabył przedmiotową nieruchomości korzystając z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zarzuty te całkowicie abstrahują od istoty nabycia prawa w drodze zasiedzenia. Uprawnienia poprzednika prawnego skarżących do spornej nieruchomości mogą być wywodzone z czynności prawnej z dnia 16 czerwca 2003 roku. Tymczasem, w świetle przywołanych powyżej okoliczności, już

5 czerwca 2002 P. M. stał się właścicielem spornej części nieruchomości w drodze zasiedzenia. W rezultacie, dotychczasowy uprawniony A. R. stracił swoje prawo, a wnioskodawca uzyskał je

w sposób całkowicie niezależny od poprzedniego właściciela, gdyż zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia prawa. Skarżący opacznie rozumieją utrwalone orzecznictwo, którego przykładem jest przywołany

w apelacji wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r. IV CSK 481/12 (MoP 2013 nr 6, str. 283), stwierdzający, że rękojmia ksiąg wieczystych chroni osoby, które przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabyły własność lub inne prawo rzeczowe, nawet jeśli w czasie poprzedzającym transakcję inny podmiot nabył prawo do zasiedzenia własności nieruchomości. Aktualność zastosowania art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece powstaje dopiero wskutek zasiedzenia, które doprowadziło do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a w konsekwencji do nabycia prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej. Natomiast rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie może być traktowana jako negatywna przesłanka stwierdzenia zasiedzenia. I to niezależnie od momentu wydania orzeczenia rozstrzygającego o zasadności wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Dlatego wywody Sądu Rejonowego w omawianym zakresie były całkowicie zbędne, a zarzuty apelacji dotyczące rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych uznać należy za bezprzedmiotowe. Dla porządku warto podkreślić, że ustalenia i rozważania Sądu I instancji na temat złej wiary nabywcy nieruchomości w dacie zawierania umowy z 2003 roku, nie będą miały mocy wiążącej w ewentualnym sporze na gruncie możliwości zastosowania art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Podsumowując, wobec braku zarzutów mogących podważyć prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu I instancji, należało wywiedzioną apelację uczestników oddalić. O czym Sąd Okręgowy orzekł kierując się treścią art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.