

Sygn. akt II Ca 856/15

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SO Robert Bury
Protokolant:	stażysta Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 stycznia 2016 roku w S.

sprawy z wniosku J. L. i I. L.

z udziałem P. G. (1), M. G., S. G., P. G. (2), A. G. (1), Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta S.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 25 marca 2015 roku, sygn. akt II Ns 2508/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza tytułem kosztów postępowania apelacyjnego solidarnie od wnioskodawców J. L. i I. L. na rzecz uczestników postępowania:**

a. **P. G. (1), M. G., S. G., P. G. (2), A. G. (1) kwotę 150 (stu pięćdziesięciu) złotych,**

b. **Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S. kwotę 150 (stu pięćdziesięciu) złotych.**

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSO Robert Bury

Uzasadnienie postanowienia z dnia 14 stycznia 2016 r.:

Postanowieniem z dnia 25 marca 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (sygn. akt: II Ns 2508/11):

I. oddalił wniosek I. L. i J. L. o stwierdzenie zasiedzenia prawa wieczystego użytkowania części nieruchomości opisanej ich wnioskiem,

II. tytułem kosztów postępowania zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestników postępowania Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta S., P. G. (1), M. G., S. G., P. G. (2) i A. G. (1) kwotę po 310 zł,

III. tytułem kosztów sądowych nakazał pobrać od solidarnych wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 4.193,07zł.

Powyższe rozstrzygnięcie oparto o następujące ustalenia faktyczne:

Wnioskodawcy I. i J. L. są właścicielami nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, budynkiem gospodarczym oraz szklarniami, położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), obręb 108 P., o powierzchni 0,2028 ha, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Nieruchomość wnioskodawców od strony wschodniej graniczy z nieruchomością zabudowaną oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,2238 ha położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), stanowiącą własność P. G. (1).

W dniu 25 września 1966 r. został sporządzony protokół graniczny określający przebieg granic działki nr (...). W dniu 9 stycznia 1968 r. M. Ś. nabyła od Skarbu Państwa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), o obszarze 2.239 mkw, położonej w S. przy ul. (...) (obecnie ulicy (...)). Wnioskodawcy wyrazili zainteresowanie nabyciem przedmiotowej nieruchomości. Do zawarcia umowy doszło w dniu 8 września 1978 r. aktem notarialnym rep. A nr (...). W akcie notarialnym strony oświadczyły, iż są w posiadaniu przedmiotu umowy od sierpnia bieżącego roku. Równocześnie w umowie wnioskodawcy wydzierżawili M. Ś. na okres 10 lat z nabywanej nieruchomości 500 mkw gruntu, położonego w prawym tylnym rogu nieruchomości, przy słupie wysokiego napięcia. Na części tej znajdowała się drewniana altana. W dacie nabycia prawa użytkowania wieczystego przez małżonków L. nieruchomość nie posiadała ogrodzenia wyłącznie od strony wschodniej. Natomiast od strony północnej tj. od strony ulicy (...), jak i od strony zachodniej i południowej to jest od strony ulicy (...), nieruchomość otoczona była płotem z siatki na podmurówce betonowej. Od strony ulicy (...) znajdowała się furtka i brama wjazdowa. M. Ś. była teściową E. D. (1). Przebieg granicy od strony wschodniej został okazany wnioskodawcom poprzez wbicie przez E. D. (1) drewnianych palików. E. D. (1) postawił następnie we wrześniu, październiku 1978 r. ogrodzenie z siatki drucianej na podmurówce z uskokiem w miejscu posadowionego przez niego budynku gospodarczego. Ogrodzenie to stoi do chwili obecnej.

W dniu 21 września 1978 r. małżonkowie L. otrzymali decyzję w przedmiocie pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego z garażem i ogrodzeniem. Natomiast w dniu 29 września 1978 r. wnioskodawcy otrzymali decyzję zatwierdzającą projekt na budowę szklarni typowej. Autorem projektu był A. M., który bywał na nieruchomości wnioskodawców jako inspektor nadzoru. Na nabytej nieruchomości wnioskodawcy na przełomie lat 1978/1979 wybudowali dwie połączone ze sobą szklarnie wraz z kotłownią, budynkiem gospodarczym i dom jednorodzinny. W budowie szklarni uczestniczył M. G.. Od strony wschodniej szklarnie zostały wybudowane w odległości około 1 m od ogrodzenia. J. i E. D. (2) wyrazili zgodę na posadowienie szklarni w taki sposób. Od roku 1979 r. do dnia dzisiejszego prowadzona jest w szklarniach działalność gospodarcza-dział specjalny rolnictwa- zarejestrowana w Urzędzie Miasta S..

W dniu 27 września 1966 r. został sporządzony protokół graniczny określający przebieg granic działki nr (...). W dniu 27 czerwca 1967 r. E. i J. małżonkowie D. nabyli od Skarbu Państwa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,4995 ha, położonej w S. przy ul. (...). W dniu 23 marca 1987 r. A. i M. małżonkowie G. zawarli z małżonkami J. i E. D. (1) notarialną umowę zamiany, na mocy której uzyskali oni prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 0,4995ha. Małżonkowie G. powzięli informację o przekroczeniu granicy nieruchomości przez sąsiadów w 1988 r., przy dokonywaniu dodatkowego uzbrojenia działki nr (...) w instalację wodną i gazową. Z sąsiadami łączyły ich przyjazne stosunki i małżonkowie G. nie podejmowali żadnych prawnych działań ukierunkowanych na odzyskanie zajętej części nieruchomości.

W 1994 r. Urząd Miasta S. zwrócił się do małżonków G. z prośbą o zbycie przez nich części gruntu z przeznaczeniem pod rozbudowę i przebudowę ul. (...) w S.. Nieruchomość została podzielona i dotychczasowa działka nr (...), otrzymała numer 31/11. W dniu 9 listopada 2007 r. nieruchomość o powierzchni 0,4779ha, stanowiąca działkę nr (...), położona w S. przy ul. (...), będącej własnością A. i M. G., została podzielona na działkę nr (...) o powierzchni 0,2541ha oraz

działkę nr (...) o powierzchni 0,2238ha. Na podstawie aktów darowizny z dnia 10 grudnia 2007 r. działka nr (...) stała się własnością uczestnika P. G. (2). Natomiast działka nr (...) własnością P. G. (1). W dniu 11 lipca 2008 r. P. G. (2) darował swojej żonie udział do 1/2 części w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

Uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w S. z dnia 29 marca 1990 r. została zmieniona nazwa ulicy (...) w ulicę (...). W 1994 r. Urząd Miasta S. zwrócił się do wnioskodawców z prośbą o zbycie przez nich części gruntu z przeznaczeniem pod rozbudowę i przebudowę ul. (...) w S. . Zbycie części gruntu nastąpiło w dniu 12 kwietnia 1996 r. aktem notarialnym rep. A nr (...). Dotychczasowa nieruchomość wnioskodawców otrzymała w związku z podziałem nowy numer 101/1. W trakcie czynności geodezyjnych prowadzonych przez Urząd Miasta S., dotyczących wykupu gruntu wnioskodawcy dowiedzieli się, że wybudowane przez nich szklarnie w części położone były na terenie należącym do uczestników postępowania . Ujawnienie przez wnioskodawców budynków w księdze wieczystej nastąpiło w dniu 24 kwietnia 1998 r.

W dniu 14 grudnia 1998 r. nastąpiło przekształcenie wieczystego użytkowania nieruchomości wnioskodawców w prawo własności. A. i M. G. również dokonali przekształcenia swojego gruntu z użytkowania wieczystego w prawo własności, co nastąpiło tego samego dnia.

W sierpniu 2011 r. wnioskodawcy zwrócili się do sąsiadów z propozycją zawarcia ugody granicznej z udziałem geodety, proponując kwotę 3.000 zł jako rekompensatę za poniesione koszty związane z opłaceniem podatku rolnego oraz wykupu z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności, wnioskodawcy zaproponowali również, iż poniosą koszty prac geodezyjnych. Do porozumienia nie doszło.

Wnioskodawcy nie uiszczali opłat z tytułu użytkowania wieczystego ,a później podatku od zajętej części nieruchomości.

Wnioskodawcy zajmują część działki nr (...) o powierzchni 0,0203ha.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd I instancji uznał wniosek o zasiedzenie za bezzasadny.

Sąd zważył, że z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a w szczególności ze zgromadzonych w sprawie dokumentów oraz zeznań wnioskodawców oraz ich syna G. L. wynika, iż w dniu 9 stycznia 1968r. M. Ś. nabyła od Skarbu Państwa prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), o obszarze 2.239mkw, położonej w S. przy ul. (...) (obecnie ulicy (...)). Wnioskodawcy wyrazili zainteresowanie nabyciem przedmiotowej nieruchomości. Do zawarcia umowy doszło w dniu 8 września 1978r. aktem notarialnym rep. A nr (...). W dacie nabycia prawa użytkowania wieczystego przez małżonków L. nieruchomość nie posiadała ogrodzenia wyłącznie od spornej strony wschodniej. W ocenie Sądu było to naturalne, skoro nieruchomość nabyta przez wnioskodawców należała do teściowej, a zarazem matki uprawnionych do sąsiedniej nieruchomości małżonków D.. Przebieg granicy od strony wschodniej został okazany wnioskodawcom poprzez wbicie przez sąsiada E. D. (1) drewnianych palików. Sporne w niniejszej sprawie było natomiast to, kiedy powstało ogrodzenie z siatki metalowej na podmurówce, które stoi do chwili obecnej. Z zeznań wnioskodawców oraz ich syna wynika, iż E. D. (1) postawił to ogrodzenie we wrześniu, październiku 1978r. Istnienie ogrodzenia na etapie budowy potwierdził również świadek A. M.. W ocenie Sądu było to logiczne. Nabywcami nieruchomości zostały osoby, z którymi E. D. (1) z żoną nie mieli żadnych relacji czy to rodzinnych czy to towarzyskich. Tym samym naturalną konsekwencją nabycia nieruchomości należącej wcześniej do teściowej i matki zarazem było odgródzenie się przez E. D. (1). Nie bez znaczenia miały w ocenie Sądu również plany wnioskodawców realizowania budowy domu wraz ze szklarniami. Tym samym Sąd nie zgodził się z twierdzeniami uczestnika postępowania M. G., iż na etapie budowy domu i szklarni tego ogrodzenia jeszcze nie było. Uczestnik podniósł, iż istnienie ogrodzenia utrudniałoby budowę. Istnieniu jakichkolwiek przeszkód w tym zakresie zaprzeczył świadek A. M., który nie tylko sporządził projekt domu i szklarni, ale również realizował funkcję inspektora nadzoru. Na tak wydzielonej nieruchomości zostały przez wnioskodawców zrealizowane plany budowy domu, budynku gospodarczego i dwóch połączonych szklarni, które częściowo, co bezsporne zostały posadowione na gruncie należącym do obecnego właściciela P. G. (1), to jest na działce objętej wnioskiem o zasiedzenie. Jak wynika z opinii biegłego geodety P. I. wnioskodawcy zajmują część działki nr (...) o powierzchni 0,0203ha. Reasumując Sąd

stwierdził, że są od daty posadowienia ogrodzenia przez E. D. (1) do chwili obecnej posiadaczami spornej części nieruchomości.

Analizując czy władztwo nad rzeczą miało i ma nadal charakter posiadania samoistnego Sąd wyjaśnił, że wnioskodawcy na skutek zawartej w dniu 8 września 1978 r. umowy nabycia i posadowionego przez sąsiadów ogrodzenia weszli w posiadanie całej nieruchomości w granicach ogrodzenia. W ocenie Sądu świadomość wnioskodawców zajęcia części nieruchomości stanowiącej obecną działkę (...) powstała dopiero później. Jak bowiem wynika z zeznań wnioskodawców w 1994r. Urząd Miasta S. zwrócił się do wnioskodawców z prośbą o zbycie przez nich części gruntu z przeznaczeniem pod rozbudowę i przebudowę ul. (...) w S.. Zbycie części gruntu nastąpiło w dniu 12 kwietnia 1996r. aktem notarialnym rep. A nr (...). W trakcie czynności geodezyjnych prowadzonych przez Urząd Miasta S., dotyczących wykupu gruntu wnioskodawcy dowiedzieli się, że wybudowane przez nich szklarnie w części położone były na terenie należącym do uczestników postępowania. Nawet jeśli wcześniej w latach 80 tych były rozmowy na ten temat z M. G., to w ocenie Sądu ostatecznym i formalnym potwierdzeniem tego stanu rzeczy były dokumenty –mapy powstałe w związku z podziałem nieruchomości. Chwila pozyskania tej informacji przez wnioskodawców, miała w ocenie Sądu drugorzędne znaczenie. Istotna była świadomość w dacie wejścia w posiadanie spornej nieruchomości. Sąd nie uznał przy tym twierdzeń M. G., co do tego, iż wnioskodawcy tą wiedzę mieli od początku, albowiem wejście w posiadanie spornego gruntu odbyło się za wiedzą i zgodą E. D. (1). Nawet jeśli oddany przez wnioskodawcę w dzierżawę teren z obiektem altany utrudniał realizację budowy, nie sposób dać wiary, aby E. D. (1) wyraził zgodę na tymczasowe zajęcie gruntu pod obiekty szklarni. Szklarnie tego rodzaju z uwagi na swą konstrukcję, wielkość, ich przeznaczenie na prowadzenie wieloletniej działalności zarobkowej, nie miały ze swej istoty charakteru obiektu tymczasowego, krótkotrwałego. W ocenie Sądu gdyby takie uzgodnienia w istocie miały miejsce, to M. G., który miał być świadkiem potwierdzenia przez J. L. uzyskania takiej zgody od E. D. (1), niewątpliwie ten temat w dacie nabywania od niego nieruchomości by poruszył. Tymczasem jak wynika z zeznań uczestnika postępowania P. M. G. kiedy powziął informację w 1988r., iż szklarnie wnioskodawców są posadowione na jego terenie wyraził zdziwienie. Okoliczność takich uzgodnień została podniesiona dopiero na potrzeby niniejszego postępowania.

W rozpoznawanej sprawie Sąd ustalił, że wnioskodawcy mając w użytkowaniu wieczystym własną działkę, nie mając świadomości odrębności zajmowanych działek nie mogli czuć się właścicielami części nieruchomości będącej przedmiotem sporu, a traktowali ją jak użytkownicy wieczysti. A jak wynika z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11.12.2009 r., V CSK 183/09- Posiadanie w zakresie odpowiadającym użytkowaniu wieczystemu, nie jest tożsame z posiadaniem właścicielskim i nie prowadzi do zasiedzenia własności nieruchomości. Wnioskodawcy nigdy nie dali wyraz temu, aby obie te nieruchomości traktowali w odmienny sposób. Potwierdzeniem powyższych wniosków jest także zachowanie wnioskodawców po powzięciu wiadomości o posiadaniu spornej części gruntu. Wnioskodawcy nie zmanifestowali w żaden sposób zmiany charakteru. Obie nieruchomości –wnioskodawców i sporna stanowiły nadal jedno gospodarczą, bez wyraźnego dla otoczenia wyodrębnienia funkcjonalnego, co sugerowałoby zmianę charakteru posiadania. Samo uzyskanie świadomości co do posiadania cudzego gruntu, nie zmienia jeszcze charakteru posiadania. Taka sytuacja miała miejsce do daty przekształcenia prawa użytkowania wieczystego obu nieruchomości, co nastąpiło w dniu 14 grudnia 1998 r. Skoro wnioskodawcy posiadali sporną nieruchomość jak użytkownicy wieczysti, a prawo to zostało ustanowione w dniu 27 czerwca 1967 r., została spełniona rozważana przesłanka nabycia tego prawa poprzez zasiedzenie.

Odnosząc się do wiary wnioskodawców Sąd podzielił dominujący obecnie w judykaturze pogląd tradycyjny, według którego posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie. Sąd Najwyższy stanowisko powyższe wyraził między innymi w uchwale składu 7 sędziów z dnia 6 grudnia 1991 roku, III CZP 108/91. W niniejszej sprawie Sąd stanął na stanowisku że wnioskodawcy znajdowali się w złej wierze, gdyż w momencie wejścia w posiadanie nie istniały obiektywne okoliczności, które mogłyby świadczyć o tym, że nabyli oni z tym momentem prawo do gruntu. O tym, że osoba zasiadająca nieruchomością była przekonana, iż nie narusza niczyjego prawa, a wykonuje prawo własne muszą świadczyć okoliczności obiektywne. Takich zaś w niniejszej sprawie nie było. Wnioskodawcy podnieśli, iż o ich dobrej wierze świadczy okoliczność, iż granica została okazana przez sąsiada E. D. (1) i przez niego wyznaczona drewnianymi palikami, a był on z zawodu geodetą. Zaprzeczyli

temu uczestnicy postępowania podnosząc, iż był to rolnik-łąkarz. W ocenie Sądu o dobrej wierze wnioskodawców świadczyłaby okoliczność błędnego usytuowania znaków granicznych czy błędy przy podziale nieruchomości na potrzeby oddania gruntów w użytkowanie wieczyste. Tymczasem taka okoliczność nie miała miejsca, sporny grunt nie był przedmiotem umowy nabycia, przebieg granicy nie został okazany według znaków granicznych, a przez osobę o wątpliwych kwalifikacjach zawodowych. Ponadto w aktach księgi wieczystej dostępne były mapy określające granicę nieruchomości, a realizacja budowy domu czy obu szklarni następowała w oderwaniu od rzeczywistych wymiarów nieruchomości, które przy zachowaniu przez wnioskodawców należytej staranności i zatrudnieniu geodety do wyznaczenia w terenie granicy i wznoszonych obiektów, mogła zostać wyznaczona w sposób prawidłowy. Ponadto w ocenie Sądu przekroczenie granicy prawnej nastąpiło w istotny sposób, tak, że doszło do zajęcia w sumie 0,0203ha.

Sąd przyjął więc złą wiarę. Sąd uznał, że termin zasiedzenia nieruchomości stanowiącej przedmiot wniosku mógł rozpocząć bieg od dnia wejścia spornej nieruchomości przez wnioskodawców w posiadanie. W akcie notarialnym nabycia nieruchomości przez wnioskodawców jest mowa o wejściu w posiadanie nieruchomości w sierpniu 1978 r. Był to jednak w ocenie Sądu moment posadowienia przez E. D. (1) metalowego ogrodzenia na podmurówce. W tym bowiem momencie w sposób trwały i ostateczny został wyznaczony zakres posiadania przez wnioskodawców. Posadowienie ogrodzenia miało miejsce według twierdzeń wnioskodawców we wrześniu-październiku 1978 r. stąd też początek terminu do zasiedzenia należy w ocenie Sądu liczyć od dnia 31 października 1978 r. w tej dacie obowiązywał termin 20 lat dla złej wiary. Tak więc termin ten upłynąłby z dniem 31 października 1998r., a tym samym już po dacie zmiany przepisów co do terminów zasiedzenia, a zatem okres ten musiałby zostać wydłużony do 30 lat i upłynąłby z dniem 31 października 2008r. W międzyczasie jednak w dniu 14 grudnia 1998r. doszło do przekształcenia użytkowania wieczystego obu nieruchomości w prawo własności, co wykluczyło możliwość zaliczenia okresu posiadania po tej dacie, a zatem Sąd stwierdził, że nie upłynął wymagany ustawą termin do zasiedzenia nieruchomości i wnioski z tych przyczyn oddalił.

Zdaniem Sądu nie sposób przyjąć w niniejszej sprawie możliwości zaliczenia do okresu posiadania przez wnioskodawców czasu posiadania przez poprzednika prawnego M. Ś.. Brak było możliwości ustalenia w niniejszej sprawie jej stanu świadomości co do przebiegu granic między nieruchomościami, a co istotnie nie było pomiędzy nimi w okresie, gdy była ona uprawniona do gruntu jakichkolwiek przegrodzeń. Stąd też nie sposób przyjąć, skoro drewniane paliki zostały posadowione dopiero na potrzeby zbycia przez nią nieruchomości, iż była ona w posiadaniu nieruchomości z granicą o tak wyznaczonym przebiegu. Stąd też Sąd wniosku w tym zakresie nie mógł uwzględnić.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie art. 520 § 3 k.p.c. Kierując się tą samą zasadą Sąd wydał rozstrzygnięcie w przedmiocie nie uiszczonych kosztów sądowych, na które złożyło się wynagrodzenie biegłego geodety.

Apelację od postanowienia Sądu złożyli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości wnieśli o jego zmianę i stwierdzenie, że nabyli na zasadzie wspólności ustawowej przez zasiedzenie użytkowanie wieczyste części działki nr (...) o powierzchni 0,0203 ha z dniem 9 września 1988 r. Wnoszą także obciążenie wszystkich uczestników postępowania kosztami postępowania w częściach równych.

Orzeczeniu zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego, a to art. 172 k.c. przez błędną jego interpretację polegającą na przyjęciu, iż samoistnym posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie;
2. naruszenie prawa materialnego, a to art. 176 § 1 k.c. przez przyjęcie, iż aby zaliczyć okres posiadania spornego kawałka gruntu przez M. Ś. do okresu posiadania wnioskodawców konieczna jest znajomość świadomości tejże, co do przebiegu granicy,
3. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. polegający na błędnym przyjęciu, iż wyznaczenie granicy sprzedawanego przez M. Ś. drewnianymi palikami w obecności wnioskodawców i

wieczystych użytkowników sąsiedniej nieruchomości nie jest wystarczającym dowodem do ustalenia, że była ona w posiadaniu gruntu w oznaczonych granicach

W uzasadnieniu zakwestionowali ustalenia Sądu co do złej wiary. Wyjaśnili, że błędne wytyczenie granicy było spowodowane błędem osób znajdujących się po stronie sprzedającej. W zaistniałej sytuacji błędne przekonanie wnioskodawców o przebiegu granicy pomiędzy nabytą od M. Ś. nieruchomością, a nieruchomością Państwa D. było w danych okolicznościach usprawiedliwione. Wnioskodawcy mieli prawo domniemywać, iż E. D. (1) ma wiedzę i umiejętności pozwalające na wytyczenie granicy oraz budowanych szklarni. Tym bardziej, że to on sam zaproponował wnioskodawcom, że wytyczy budowane obiekty, twierdząc, że jest geodetą. Zdaniem wnioskodawców spełniają oni kryteria dobrej wiary w tradycyjnym rozumieniu tego pojęcia. Wyjaśnili, że o tym, że ogrodzenie dzielące obie posesje stoi w innym miejscu niż przebiega granica dowiedzieli się dopiero w roku 1996, kiedy to geodeci miejscy wskazali na nieprawidłowy przebieg ogrodzenia.

Wnioskodawcy nie zgodzili się również ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż nie można doliczyć do biegu okresu zasiedzenia okresu posiadania spornej części nieruchomości przez ich poprzednika prawnego - M. Ś.. Z zeznań wnioskodawców wynika, że M. Ś. na nabytej przez nich nieruchomości miała sad. Państwo D. natomiast prowadzili szklarnię. Teren nieruchomości, na której znajdował się sad był więc w posiadaniu M. Ś.. Jeszcze przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży wskazała wnioskodawcom granice działki od strony działki Państwa D.. Granica ta była wyznaczona drewnianymi palikami. Fakt ten potwierdza § 4 aktu notarialnego zawierającego umowę sprzedaży. Z treści tego § wynika, że jeszcze przed podpisaniem umowy M. Ś. wprowadziła wnioskodawców w posiadanie sprzedawanej nieruchomości w miesiącu sierpniu 1978 r. zaraz po podpisaniu aktu notarialnego, we wrześniu 1978 r. wnioskodawcy zmienili sposób użytkowania gruntu karczując wszystkie drzewa owocowe.

W odpowiedzi na apelację uczestnik Skarb Państwa - Prezydent Miasta S. wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

Uczestnicy S. G., P. G. (1), P. G. (2), A. G. (2) i M. G. wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w wysokości dwukrotności stawki minimalnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie była zasadna.

Wnioskodawcy wyartykułowali dwa zarzuty prawa materialnego i jeden zarzut prawa procesowego. Zarzuty te funkcjonalnie były związane. Zakwestionowali po pierwsze ustalenia Sądu Rejonowego, że wnioskodawcy w chwili wejścia w posiadanie nieruchomości, której dotyczy wnioski o zasiedzenie pozostawali w złej wierze oraz nie zgodzili się z oceną tegoż Sądu jakoby brak było możliwości zaliczenia do okresu posiadania przez wnioskodawców okresu posiadania nieruchomości przez M. Ś., osobę od której nabyli prawo wieczystego użytkowania zajmowanej aktualnie nieruchomości. Zarzuty okazały się nietrafne.

Stosownie do art. 7 k.c. istnienie dobrej wiary objęte jest domniemaniem usuwalnym, co oznacza że sąd orzekający oceniając stan świadomości posiadacza w chwili objęcia rzeczy w posiadanie i dokonując swobodnej oceny dowodów wychodzi z założenia istnienia dobrej wiary; bez dowodu przyjmuje istnienie dobrej wiary. Domniemanie jest wiążące dla sądu orzekającego (art. 234 k.p.c.) aż do czasu, gdy strona związana ciężarem dowodu udowodni złą wiarę. Niemniej jednak nie oznacza to, że sąd orzekający jest zwolniony od oceny przesłanek i faktów, na które powołuje się wnioskodawca i zawsze ma obowiązek przyjąć istnienie dobrej wiary, nawet przy braku aktywności uczestników postępowania.

Fundamentalne znaczenie dla zdefiniowania terminu „dobrej wiary”, co związane jest z zarzutem apelacyjnym naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 172 k.c., mają poglądy wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów-

zasady prawnej z dnia 25 maja 1955 r. (I Co 14/55) oraz uchwały 7 sędziów- zasady prawnej z dnia 6 grudnia 1991 r. wydanej w sprawie III CZP 108/91. W tym pierwszym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyartykułował tezę, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z przekonaniem posiadacza, że jego posiadanie nie narusza niczyjego prawa. W roku 1991 w związku ze zmianą stosunków gospodarczych, społecznych oraz ustrojowych koncepcja ta została w sposób istotny zmodyfikowana. W uchwale z dnia 6 grudnia 1991 r. Sądu Najwyższego systematyzujące dorobek orzecniczy na temat tej instytucji wyodrębnił dwa poglądy na to czym jest dobra wiara: tzw. tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo oraz tzw. zliberalizowany, przyjmujący, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności niczyjego prawa nie narusza, co występuje przede wszystkim wtedy, gdy otrzymał on posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa. Sąd Najwyższy, w treści analizowanej uchwały uznał za prawidłowe stanowisko określone jako tradycyjne, stwierdzając, iż skoro Rzeczpospolita Polska jest - zgodnie z art. 1 Konstytucji (w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 29 grudnia 1989 r. o zmianie Konstytucji - Dz. U. Nr 75, poz. 444) - demokratycznym państwem prawnym, to w państwie takim obowiązujące przepisy prawne powinny być przestrzegane, a przy ich tłumaczeniu przez powołane do tego organy, w tym przez sądy, powinna być powyższa, konstytucyjna zasada uwzględniana. Sąd Najwyższy stwierdził, iż znajomość przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami oraz ich dostępność jest tak duża i wystarczyłoby zachowanie minimum staranności. Nie nakładanie na strony jakichkolwiek obowiązków w zakresie zapoznania się z obowiązującymi przepisami pozostawałoby w sprzeczności z wskazaną wyżej konstytucyjną zasadą państwa prawnego. Różnicowałoby też wymagania w zakresie zachowania staranności w stosunku do osób zawierających umowy notarialne oraz tzw. nieformalne, co nie znajduje żadnego uzasadnienia. Za tradycyjnym rozumieniem dobrej wiary posiadacza nieruchomości, który objął ją we władanie na podstawie umowy sporządzonej bez zachowania wymaganej przez obowiązujące prawo formy aktu notarialnego, przemawia także zasada ochrony własności, będąca jedną z podstawowych zasad w stosunkach cywilnoprawnych, w tym przede wszystkim w stosunkach prawnorzeczowych. Sąd Najwyższy podkreślił, iż zmiany ustawodawcze zmierzają do zwiększenia ochrony własności, na co wskazuje zmiana art. 7 Konstytucji jak i zmiana przepisów kodeksu cywilnego, wprowadzona ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), polegająca m.in. na uchyleniu art. 139 k.c., poręczającego całkowitą ochronę tylko- jeśli chodzi o mienie osób fizycznych- własności osobistej oraz na przedłużeniu okresów posiadania nieruchomości dla nabycia własności przez zasiedzenie (art. 172 § 1 k.c.). Przyczyna dążenia do zwiększenia ochrony prawnej własności jest w tym wypadku oczywista. Tylko pełna realizacja zasady ochrony własności może doprowadzić do przebudowy struktury gospodarczej państwa i do właściwego przeprowadzenia przekształceń własnościowych. Podobnie należy ujmować, w ocenie Sądu Okręgowego, kwestię kolizji interesów chronionych przez przepisy rangi konstytucyjnej (prawo własności), z normami chroniącymi relacje cywilnoprawne podmiotów, których własność jest ograniczana, postrzegane poprzez pryzmat ochrony dobrej wiary opisany w art. 7 k.c.

Wedle więc poglądu tradycyjnego, który dominuje zresztą obecnie w judykaturze kwestia dobrej wiary dotyczy dowodzenia okoliczności związanych ze świadomością osób powołujących się na taką okoliczność. Wprawdzie ustawodawca w treści art. 7 k.c. statuuje domniemanie dobrej wiary, to jednak ze względu na tradycyjną jej koncepcję, gdzie badaniu podlegają okoliczności każdego konkretnego przypadku, nie można poprzestawać na deklaracjach stron, lecz na podstawie okoliczności towarzyszących należy wnioskować o tym, co strona wiedziała albo powinna była (z łatwością) wiedzieć. Jeśli okoliczności wskazują na to w sposób jednoznaczny, sąd może, i to bez prowadzenia dowodów, uznać złą wiarę strony, mimo jej przeciwnych deklaracji. Odnotować jeszcze należy, że dobry przykład takiej oceny wyrażony został w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2005 r., II CK 426/04, w którym Sąd ten, badając dobrą wiarę remitenta przy wypełnianiu weksła in blanco, stwierdził, że skoro remitent zawierał z wystawcą weksła porozumienie co do warunków jego wypełnienia (deklarację wekslową), nie może nie znać jego treści; przeciwnie - musi ją sobie uświadamiać. W konsekwencji, w razie niezgodnego z deklaracją wypełnienia weksła, „odwoływanie się [...] do domniemania dobrej wiary jest całkowicie chybione”.

Odnosząc powyższe rozważania teoretyczna na realia sprawy Sąd Rejonowy rozważając koncepcję dobrej wiary opowiedział się za poglądem wyrażonym w uchwale z roku 1991 r., a więc w efekcie nie naruszył art. 172 k.c. poprzez jego błędną interpretację. Analizując akta sprawy doszedł do przekonania, że zaistniały okoliczności, które podważają domniemanie o dobrej wierze wnioskodawców w związku z objęciem w posiadanie spornej części gruntu. Wprawdzie dość zwięźle i esencjonalnie, tym niemniej jednak Sąd ten stwierdził, że lektura dokumentów załączonych do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której dotyczy wniosek wskazuje, że wyznaczenie granicy przez osobę która nie posiada formalnych uprawnień nie może korzystać z ochrony poprzez określenie stanu świadomości wnioskodawców jako dobrej wiary. Ocena wyrażona przez Sąd Rejonowy zasługuje w pełni na aprobatę Sądu Okręgowego. Skoro wnioskodawcy winni mieć poczucie nie tylko tego, czy nie naruszają cudzego prawa, ale poczucie to winno być oparte o obiektywne przesłanki to okoliczność, że granica ich działki z działką sąsiednią wyznaczona została E. D. (1), a więc osobą bez formalnych umiejętności ku temu, nawet jeśli dysponował on odpowiednim urządzeniem do pomiaru nie może świadczyć o dobrej wierze apelujących. Należy nadmienić nadto, że z dokumentów prowadzonych dla księgi wieczystej spornej nieruchomości, zwłaszcza wyrys mapy ewidencyjnej wynika kształt granic nieruchomości, jest to linia prosta. Obecna „granica” nieruchomości, wytyczona ogrodzeniem wykonanym przez E. D. (1) w miejscu uprzedniego jej wytyczenia przez tą osobę drewnianymi palikami, zresztą na wyraźne życzenia wnioskodawcy (k. 217) nie pokrywa się natomiast z tą uwidocznioną w dokumentach księgi wieczystej. Ogrodzenie to bowiem nie przebiega po linii prostej, lecz załamuje się w około 2/3 długości patrząc od ul. (...). Wyrys mapy ewidencyjnej znany był natomiast wnioskodawcom, dokumenty ten wykorzystywali również ubiegając się o pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego i szklarni.

Dostrzec więc wypada, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że wnioskodawcy- co wynika z aktu notarialnego Rep. (...), prawo użytkowania wieczystego nabyli w dniu 8 września 1978 r. Z treści tego aktu wynika nadto, iż w posiadanie grunt objęli już w sierpniu 1978 r. Okoliczność ta znajduje jednocześnie odzwierciedlenie w treści zeznań wnioskodawcy. Wnioskodawca na rozprawie w dniu 20 sierpnia 2012 r. argumentował, że w posiadanie jeszcze bez aktu notarialnego z dniem 1 sierpnia 1978 r. wprowadziła wnioskodawców poprzedniczka prawna M. Ś. (k. 217). Sąd Okręgowy akcentuje także, że z dokumentacji dotyczącej inwestycji w postaci budowy domu jednorodzinnego i szklarni wynika, iż wniosek w tym zakresie złożony został w dniu 13 września 1978 r. Chronologia zdarzeń zaistniałych w tej sprawie w tym i czasokres, który upłynął od wprowadzenia apelujących w posiadanie, po przez podpisanie aktu notarialnego do momentu złożenia wniosku dotyczącego budowy, prowadzi do wniosku, że koncepcja wnioskodawców obejmująca zamiar budowy domu jednorodzinnego wraz ze szklarnią musiała, zaistnieć jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży z dnia 8 września 1978 r. W tej sytuacji Sąd Okręgowy podzielił ocenę Sądu I instancji, iż wnioskodawcy w chwili wejścia w posiadanie znajdowali się w złej wierze. Realizacja budowy szklarni mogła niewątpliwie nastąpić z zachowaniem prawidłowo wyznaczonych granic, gdyby wnioskodawcy wykazali staranność wieczystego użytkownika właściwie dbającego o swoje interesy. Objęta w ich posiadanie część sąsiedniej nieruchomości stanowiła powierzchniowo około 10% ich nieruchomości.

Ustosunkowując się do drugiego z zarzutów apelacyjnych, mianowicie możliwości zaliczenia do okresu posiadania przez wnioskodawców czasu posiadania przez poprzednika prawnego M. Ś. odnotować należy, że wykazanie tej tezy wymagało udowodnienia, że poprzedniczka prawna apelujących posiadała nieruchomość sąsiednią w takim samym zakresie jako obecnie wnioskodawcy. Zgromadzone dowody, a zwłaszcza zeznania samego wnioskodawcy (k. 217). nie pozwalają jednak na wysnucie takiego wniosku. Przy czym wbrew treści tego zarzutu apelacyjnego znaczenia nie ma tu kwestia świadomości M. Ś. co do faktu przebiegu granicy, lecz fakt samoistnego posiadania przez tą osobę części działki będącej w wieczystym użytkowaniu jej córki i zięcia.

Na podstawie analizy akt sprawy trudno dociec jaki był sposób korzystania z nieruchomości przez M. Ś. czy państwa D. w części objętej niniejszym sporem. Słusznie wskazał więc Sąd Rejonowy, że brak było możliwości ustalenia stanu świadomości poprzedniczki prawnej wnioskodawców co do faktu, lecz również i zakresu sprawowania władztwa nad sąsiednią nieruchomością. Jasne jest natomiast to, że pierwotnie obie nieruchomości, tj. M. Ś. i państwa D. otoczone były betonowym murem, zaś pomiędzy nimi nie było żadnego ogrodzenia czy innego tego typu urządzenia świadczącego o granicach nieruchomości. Zgromadzone w sprawie dokumenty wskazując jednocześnie, że wprawdzie

paliki rozgraniczające obie te nieruchomości posadowione zostały jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży w dniu 8 września 1978 r., lecz już po wprowadzeniu wnioskodawców w posiadanie spornej części nieruchomości. Ogrodzenie z siatki drucianej na podmurówce z uskokiem, które stoi do chwili obecnej, wzniesione zostało dopiero na przełomie września i października 1978 r. a zatem gdy wnioskodawcy byli już użytkownikami wieczystymi gruntu. W tej sytuacji akcentowana w apelacji kwestia dotycząca dotychczasowego sposobu wykorzystywania nieruchomości przez M. Ś. i państwa D., mianowicie posadowienie szklarni czy też obszar, na którym znajdował się sad, jest bez zasadniczego znaczenia dla oceny okoliczności tej sprawy. Argumentacja ta nie mogła już w żadnym razie wpłynąć na treść obecnie zaskarżonego orzeczenia.

Analizując i uzasadniając jak powyżej Sąd Okręgowy doszedł od przekonania, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił dowody, a ta ocena doprowadziła do słusznych wniosków, przy czym ustaleń faktycznych Sąd ten dokonał bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c.- w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, a w każdym razie apelujący nie wykazali, by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez Sąd I instancji naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych z materiałem dowodowym. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Mając powyższe względy na uwadze i uznając zarzuty apelacji za niezasadne, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację wnioskodawców oddalił.

Interes wnioskodawców był w niniejszej sprawie sprzeczny z interesem uczestników. Wnioskodawcy przegrali postępowanie odwoławcze, co uzasadnia obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez uczestników (art. 520 § 3 k.p.c.). Wysokość kosztów obejmuje wynagrodzenie pełnomocników uczestników w wysokości 150 złotych obliczone stosownie do § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U z 2013 r. poz., 490). Zasygnalizowania jeszcze wymaga, że wniosek uczestników G. o zasądzenie kosztów w wysokości dwukrotności stawki minimalnej nie zasługiwał na uwzględnienie. Po pierwsze pełnomocnik uczestników w żaden sposób nie uzasadnił wniosku o zasądzenie kosztów w wymiarze wyższym niż minimalny. Po wtóre zdaniem Sądu Okręgowego w sprawie nie wystąpiły żadne szczególne okoliczności wymagające zwiększonego nakładu pracy wykraczającego poza typowe sytuacje przewidziane przez ustawodawcę. Skutkiem tego czynności rzeczywiście dokonane przez radcę prawnego w imieniu tych uczestników, pozwalają wyłącznie na zasądzenie stawki minimalnej, tj. kwoty 150 zł. Orzeczenie o kosztach postępowania zawarto w punkcie drugim a) i b) sentencji.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Dorota Gamrat-Kubeczak SSO Robert Bury