

Sygn. akt II Ca 120/22

POSTANOWIENIE

Dnia 30 czerwca 2022 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Katarzyna Biernat – Jarek
-----------------	----------------------------------

Protokolant: sekretarz sądowy Tomasz Pruszczyński

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2022 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku K. O.

przy uczestnictwie J. Ś. i A. C.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach z dnia 09 grudnia 2021 roku, sygnatura akt I Ns 257/19

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek solidarnie kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Katarzyna Biernat – Jarek

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 23 kwietnia 2019 roku wnioskodawca K. O. ostatecznie sprecyzowanym pismem z dnia 1 lipca 2020 roku wniósł o stwierdzenie, że nabył z dniem 1 maja 2017 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości oznaczonej na wstępnym projekcie podziału sporządzonym przez geodetę K. T. nr (...) o powierzchni 0,0020 ha stanowiącej wygradzoną część działki oznaczonej na tym projekcie nr (...) (uprzednio (...)) położonej w M. objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczki postępowania J. S. i A. C. wniosły o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy w Myślenicach postanowieniem z dnia 9 grudnia 2021 r., sygn. akt I Ns 257/19 oddalił wniosek o zasiedzenie (pkt. 1), zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek solidarnie kwotę 917 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt. 2), nakazał pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Myślenicach kwotę 2.163,10 złotych tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt. 3) oraz nie obciążył stron

postępowania pozostałymi kosztami sądowymi przejmując je na rachunek Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Myślenicach (pkt.4).

W swoich rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy powołując się na art. 172 § 1 k.c., art. 339 k.c., art. 206 k.c. wskazał, że K. O. pozostawał w złej wierze nie tylko w momencie objęcia w posiadanie przedmiotowego gruntu ale także przez cały okres jego posiadania co doprowadziło do tego, że nie upłynął termin konieczny do zasiedzenia fragmentu nieruchomości objętej w złej wierze.

Od powyższego orzeczenia, apelację wniósł wnioskodawca, zaskarżając je w całości i zarzucając:

1 .błąd w ustaleniu stanu faktycznego sprawy poprzez:

a) ustalenie, że:

1. ..Z początkiem roku 1997 uczestniczka poinformowała wnioskodawcę, że nie potrzebuje więcej pieniędzy gdyż wynajęła lokal, z którego ma dochód nie sprzeda mu więcej działki aniżeli w sumie 0,74 ara" - podczas gdy ustalenie to wynikające wyłącznie z Jej nieprawdziwych zeznań, których sąd w większości nie obdarzył mocą wiarygodności, nie ma potwierdzenia ani w istniejących dokumentach, w szczególności w potwierdzeniach zapłaty, czynnościach geodety z tego czasu ani w czynnościach podejmowanych przez strony, ani też w zeznaniach innych świadków,

2. ..Uczestniczka (...) nie była obecna w momencie kiedy wnioskodawca okazywał miejsce, u' którym ma być wykonane ogrodzenie - podczas gdy Uczestniczka - zgodnie z zeznaniami św.L., zeznaniami Wnioskodawcy, które sąd meriti obdarzył walorem wiarygodności Uczestniczka była na miejscu w czasie wykonywania ogrodzenia, przyglądała się czynności, przynosiła nawet grzecznościowo kawę/herbatę,

3. .A. C. była przekonana, że ogrodzenie jest wykonane u' miejscu, które powierzchniowo odpowiada sprzedanej części działki". - podczas kiedy zarówno zasady doświadczenia życiowego jak i logicznego rozumowania wskazują, że właściwie wykonujący swoje prawo właściciel gruntu dokłada należytej staranności w przypadku ustalenia nowych granic, wydzielenia z jego działki innej działki, usytuowania na gruncie granicy, i zwłaszcza symbolizującego ją ogrodzenia, w szczególności w przypadku działek niewielkich, gdzie z łatwością można bez pomiarów stwierdzić nieprawidłowo. Zważywszy, że od okien Uczestniczki do miejsca posadwienia ogrodzenia jest niespełna 8 metrów, nic nie zasłania widoku na istniejący garaż i ogrodzenie, jak też, że geodeta zaslabilizował granicę (dla pow.74 m²) widocznymi betonowymi słupkami, (dowód:protokół graniczny) twierdzenie, że Uczestniczka mogła nie zauważyć nieprawidłowości jest niewiarygodne, a poczynione na tym twierdzenie o stanie faktycznym jest dowolne - zamiast swobodnego,

4. Błędne ustalenie, że zeznania świadka W. L. w innym postępowaniu świadczą, że Wnioskodawca nie czuł się właścicielem ogrodzonej powierzchni - gdyż wskazywał temu świadkowi, że istnieje jeszcze możliwość nabycia od sąsiadki części działki - podczas gdy zeznania te mogą dotyczyć wyłącznie możliwości zakupu dalszej części działki - ponad tę, która jest ogrodzona, tj. mógł kupić jeszcze więcej niż zagroził;

a) zaniechanie ustalenia, że:

1. strony porozumiały się co do kupna sprzedaży łącznie 1 ara gruntu.

2. wskazanie innej powierzchni dla potrzeb sporządzenia aktu notarialnego wyniknęło jedynie z o okoliczności związanych z ewentualnym kosztem zapłaty podatku spadkowego przez Uczestniczki,

- co wynika z zeznań stron oraz wykazanych okoliczności w jakich Uczestniczka stała się właścicielem udziału w działce, w szczególności niżej wskazanych konsekwencji fiskalnych sprzedaży gruntu.

2.na sugestię Uczestniczki zmieniono zarówno 1) wartość umowy (na 1000.00 zł) jak i faktyczną powierzchnię działki (do niespotykanych 74m²), - dla jej ochrony przez ewentualnym zwiększeniem przyszłych obciążeń fiskalnych tj.

obowiązkiem zapłaty podatku leżącym po stronie Uczestniczki T. C. zbywającej część spadku przed upływem okresu 5 lat od nabycia spadku. Zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych, sprzedaż nieruchomości przed upływem 5 lat od jej nabycia, (także w czasie czynności stron) wiąże się z podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Wysokość tego podatku wynosi 19% i jest on liczony od wysokości dochodu jaki strona uzyskała ze sprzedaży. W tym stanie faktycznym to Uczestniczka dopłaciłaby do czynności, co czyniłoby ją dla niej nieopłacalną. - stąd należy uznać, że z zaniżenia wartości nieruchomości w akcie tylko ona odniosła faktyczną korzyść. Wnioskodawca bowiem przy podaniu zapłaciłby siedem razy więcej opłaty skarbowej tj. 350 zł (5% od wartości umowy), podczas gdy Uczestniczka zapłaciłaby 19% podatku dochodowego tj. 1800.0 zł. Porównanie tych kwot pokazuje kto zyskiwał na obniżeniu ceny, a więc kto był jej inicjatorem.

3. wydzielenie części gruntu o powierzchni 74m² nastąpiło bez zmieniającego umowę o sprzedaży i ara porozumienia stron co do ilości powierzchni ziemi mającej być wydaną Wnioskodawcy; nastąpiło nadto poprzez dowolne, bez oparcia w realiach gruntowych wskazanie przez A. T. C. geodecie B. miejsca położenia przyszłej granicy, za jednoczesną zgodą Wnioskodawcy, co tłumaczy niespotykany w obrocie obszar 74m² sprzedanej powierzchni.

4. określenie działki i wskazanie w takich okolicznościach określonej granic przez geodetę na mapach nie miało dla stron charakteru określającego granicę przyszłego posiadania.- tę wyznaczyło dopiero posadowienie ogrodzenia.

11. naruszenie prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w postaci zeznań świadków i stron, przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, dokonanie oceny wybiórczej i dowolnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego:

a) przy dokonaniu oceny świadomości Wnioskodawcy w szczególności co do tego, że wiedział, że nie zakupił w umowie kupna sprzedaży z dnia 18.04.1997 roku, działki większej niż 74m² co miałoby świadczyć o jego złej wierze w posiadaniu ogrodzonej później części działki, przedmiotu sporu; - podczas gdy Wnioskodawca wiedział, że formalnie tj. aktem notarialnym nie nabył ogrodzonej później powierzchni części działki Uczestniczek, pozostając w przekonaniu, że nabył od Uczestniczek jeden ar działki, który następnie wraz zakupioną formalnie częścią ogrodził, jawnie i samoistnie, z wyłączeniem Uczestniczek posiadał, uprawiał traktując ją jak swoją;

b) przy ocenie części zeznań Uczestniczki A. T.-C., które w większości Sąd prawidłowo uznał za niewiarygodne, co nakazywało daleko idącą ostrożność w ocenie wszelkich, pozostałych depozycji tej strony, a których część wbrew zasadom doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania przyjął jako wiarygodne ustalając na jej części istotne elementy stanu faktycznego niniejszej sprawy w szczególności: okoliczności związanych z relacjonowaniem przez nią jej decyzji (tj.. „zmieniła zdanie co do sprzedaży całego ara”) okoliczności opisywanych jej stanów' psychicznych (tj. „uważała, że ogrodzenie jestm miejscu ustalonej geodezyjnie granicy”), podczas gdy prawidłowa ocena tego dowodu musi prowadzić do przekonania, że zeznania tej strony w całości nie polegały na prawdzie; tj. nie doszło nawet do jednostronnej zmiany umowy stron gdyż Uczestniczka wiedziała i świadomie tolerowała posadowienie ogrodzenia na części działki o większej powierzchni, niż sprzedana umową w przepisanej formie;

c) przy ocenie całości zeznań św. W . L.. w tym z postępowania do sygn. 1 C 323/16 w szczególności co do tego, że zeznania te mają potwierdzać złą wiarę Wnioskodawcy, podczas gdy zeznania te wskazują wyłącznie na neutralną dla niniejszej sprawy możliwość nabywania w przyszłości części jej działki od uczestniczki - ale w zakresie ponad ogrodzony/zasiadywany obecnie teren, skąd miałyby nastąpić dorozumiana możliwość przesunięcia ogrodzenia - a nie jego cofnięcia. Zeznania te w istocie potwierdzają, że Wnioskodawca ogrodzi! większą niż zakupiona część działki Uczestniczek w przekonaniu, że stanowi ona jego własność; - w innym przypadku mówiłby przecież, że ogrodzenie jest tego rodzaju (na zabetonowanych w ziemi słupach między którymi rozciągnięta jest siatka stalowa) by można było ją znieść, a nie przesunąć dalej w wyniku dalszych zakupów;

d) przez przyjęcie, że doszło do zgodnego faktycznego, a nie pozornego ograniczenia powierzchni mającej być sprzedaną do 74m², w sytuacji, gdy zarówno dowody pisemne jak i dowody z zeznań świadków wskazują na to, że

ograniczenie to było wyłącznie pozorne, a Wnioskodawca mógł się uważać za samoistnego posiadacza całej ogrodzonej działki;

III. naruszenie prawa materialnego, poprzez obrazę:

- art. 172 § 1 i 2 k.c. poprzez niewłaściwą interpretację przesłanki stanu świadomości posiadacza samoistnego, jego dobrej wiary, polegającej na przyjęciu, że Wnioskodawca pomimo wystąpienia usprawiedliwionego, subiektywnego przekonania co do pozostawania właścicielem części nieruchomości oraz wystąpienia wszystkich obiektywnych przesłanek jawnego zmanifestowania jego władztwa nad częścią nieruchomości pozostawał w stanie złej wiary co do przedmiotu posiadania - pomimo, że prawidłowa interpretacja normy prawnej i ocena materiału dowodowego sprawy oraz prawidłowa jego subsumcja wskazują na wystąpienie przesłanki dobrej wiary, przy jednoczesnym braku skutecznego jej zanegowania;
- obrazę art.7 k.c. w zw. z art.234 k.p.c. poprzez bezzasadne, błędne przyjęcie obalenia domniemania przesłanki dobrej wiary, pomimo wystąpienia obiektywnych okoliczności uzasadniających błędne przekonanie Wnioskodawcy co do tego, że jest właścicielem przedmiotowej części nieruchomości;
- obrazę art.339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c. poprzez faktyczne przerzucenie na wnioskodawcę ciężaru udowodnienia wystąpienia przesłanki i charakteru samoistnego posiadania, w braku w tym zakresie inicjatywy strony uczestniczek jak również w braku istotnych dowodów przeciwnych wbrew domniemaniu prawnemu z art.339 k.c. oraz zasadzie ponoszenia ciężaru dowodu wyrażonej w art.6 k.c.;

IV. naruszenie prawa procesowego w zakresie przeprowadzenia dowodów poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety celem wydzielenia nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie oraz w zakresie rozłożenia kosztów procesu oraz obrazę art. 520 §1 ,§ 2, § 3 k.p.c. - poprzez nałożenia na wnioskodawcę obowiązku pokrycia przez części kosztów sądowych w sytuacji, gdy co prawda interesy uczestników postępowania były sprzeczne, ale wnioskodawca nie wygenerował żadnego wniosku dowodowego, który powodowałby powstanie istotnych kosztów sądowych, w szczególności to Uczestniczki podniosły niezasadnie kwestię wadliwości wskazanej wartości przedmiotu sporu, zaś inicjatywa powołania dowodu z długotrwałej, kosztownej a jak się okazało w efekcie zbędnej analizy zdjęć lotniczych wyszła od Sądu I instancji; skuteczna inicjatywa Wnioskodawcy sprowadziła się do przeprowadzenia przez Sąd oględzin nieruchomości z udziałem geodety dla oznaczenia przedmiotu sporu. Wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie w postępowaniu przed Sądem II Instancji dowodu z opinii biegłego geodety dotyczącej szczegółowego określenia przedmiotu sporu poprzez wyznaczenie jego koordynatów na gruncie, określenie położenia granic i powierzchni.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty domagał się zmiany postanowienia i uwzględnienie żądania wniosku oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Uczestniczki wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, albowiem chybione okazały się wszystkie podniesione w niej zarzuty zarówno o charakterze procesowym, jak i materialnoprawnym.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd 1 instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe oraz orzekł na podstawie wszystkich zaoferowanych przez strony dowodów, dokonując trafnej ich oceny. Ocena wiarygodności i mocy dowodów została przeprowadzona w granicach przysługującej Sądowi I instancji z mocy art. 233 § 1 k.p.c. swobody osądu.

Odnosząc się do zarzutu wymierzonego w podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, dotyczącego naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, co miało się przejawiać brakiem dokonania wszechstronnej analizy materiału

dowodowego i dowolną jego oceną, skutkującą nieprawidłowym ustaleniu, że wnioskodawca pozostawał w stanie złej wiary co do przedmiotu posiadania - to nie zasługiwał on na uwzględnienie.

Jakkolwiek trzeba zauważyć, że to nie okoliczności przyjęte za podstawę faktyczną rozstrzygnięcia w zasadzie były sporne między zainteresowanymi, a przyczyną nieuwzględnienia wniosku w przedmiocie zasiedzenia była ocena przedstawionych faktów przez pryzmat norm prawa materialnego.

Wniosek Sądu pierwszej instancji, iż wnioskodawca pozostawał w złej wierze nie tylko w momencie objęcia w posiadanie przedmiotowego gruntu ale także przez cały okres jego posiadania był zatem efektem analizy przedstawionych faktów w kontekście przesłanek wskazanych w przepisach regulujących zasiedzenie, tj. art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., nie zaś materiału dowodowego z punktu widzenia wiarygodności i mocy dowodowej. Tym niemniej wyjaśniając po krotce brak akceptacji dla zarzutów apelacji należy podkreślić, że ramy swobodnej oceny dowodów są wyznaczane wymaganiami prawa procesowego, zasadami doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych, ważąc ich moc i wiarygodność, a ostatecznie odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi zatem tylko w razie zaistnienia dysharmonii pomiędzy materiałem dowodowym zgromadzonego w sprawie, a poczynionymi na jego podstawie wnioskami. Podważenie przeprowadzonej przez sąd oceny dowodów i poczynionych na tej podstawie ustaleń faktycznych wymaga skonkretyzowania i wykazania istoty zarzucanego uchybienia, a więc tego, w jaki sposób sąd naruszył zasady logicznego myślenia, doświadczenia życiowego lub konkretne wskazania prawa procesowego. Jeżeli zaś z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym oraz wymogami proceduralnymi, to nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów, nawet w sytuacji, gdy z treści zgromadzonego w sprawie materiału da się wywieść równie logiczne wnioski, przeciwne do tych, które poczynił sąd.

Z ustaleń Sądu wynika, że Sąd Rejonowy w sposób dokładny zgromadził wszystkie istotne dowody. Wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione oraz na czym oparł poszczególne ustalenia. Wskazał również wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie, co zostało zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Odniósł się do poszczególnych dowodów i udzielił wyjaśnień co do tego, w jakim zakresie służyły one do poczynienia ustaleń faktycznych i dlaczego niektóre z nich zostały pominięte, a dlaczego niektórym dowodom dał wiarę jedynie w części. Sąd odwoławczy uznaje tę ocenę za prawidłową, nie uchybiającą zasadom logiki i doświadczenia życiowego.

Sąd Okręgowy w całości podziela - przyjmując je za własne - ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, jak i oparte na nich rozważania natury prawnej.

Wobec poprawności dokonanych przez sąd pierwszej instancji ustaleń, za chybiony uznać należało także zarzuty naruszenia prawa materialnego, a to art. 172 § 1 i § 2 w zw. z art. 176 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie albowiem wbrew przekonaniu apelujących nie wykazano w niniejszym postępowaniu spełnienia przesłanek zasiedzenia nieruchomości przez wnioskodawców.

Przypomnieć należy, iż do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie koniecznym jest posiadanie samoistne przez odpowiedni okres czasu, wymagany przepisami ustawy. Z kolei czas ten jest uzależniony od okoliczności towarzyszących wejściu w posiadanie nieruchomości przez zainteresowanego, tj. w wypadku zaistnienia dobrej wiary wynosi 20 lat, zaś przy posiadaniu w złej wierze ulega wydłużeniu do 30 lat.

Jak się przyjmuje w doktrynie i orzecznictwie posiadanie jest stanem faktycznym, określonym rodzajem władztwa nad rzeczą. W rozumieniu tego przepisu, na posiadanie składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Pojęcie 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, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. 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 przypadku zasiedzenia własności rzeczy - prawo własności. Zamiar władania rzeczą „dla siebie” pozwala odróżnić posiadanie od dzierżenia. W art. 336 k.c. wyróżniono dwa rodzaje posiadania: posiadanie samoistne i zależne. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa, niż prawo własności, na przykład użytkownika (art. 252 k.c.); zastawu (art. 306 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.), użyczenia (art. 710 k.c.), 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. Dopuszczalne jest przekształcenie przez posiadacza posiadania samoistnego w zależne i odwrotnie, przy założeniu, że zmieniona wola zostanie dostatecznie uzewnętrzniona (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1971 r., sygn. III CRN 516/70, OSPiKA 1971, nr II, poz. 207).

W doktrynie wskazuje się, że dobrą wiarę samoistnego posiadacza rzeczy można scharakteryzować od strony negatywnej przez określenie, że posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Z określenia tego wynika przeciwieństwo, tj. że dobra wiara jest usprawiedliwionym w danych okolicznościach błędnym przeświadczeniem posiadacza, że przysługuje mu prawo własności konkretnej rzeczy. Tak więc w dobrej wierze jest samoistny posiadacz, który uważa się za właściciela, nie wiedząc o tym, że umowa, na podstawie której miało nastąpić przeniesienie własności, jest nieważna. Dobrą wiarę wyłącza niedbalstwo, przez które należy rozumieć znajomość okoliczności, które u każdego przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, uzasadnione podejrzenia, że nie przysługuje mu prawo własności posiadanej rzeczy.

Pojęcie dobrej i złej wiary doczekało się zarówno w literaturze, jak i orzecznictwie obszernego wyjaśnienia przesłanek, warunkujących uznanie posiadacza za będącego w dobrej (lub w złej) wierze. W wyroku z 23 lipca 2015 r., I CSK 360/14, Sąd Najwyższy wskazał, że: w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa.

Sąd Okręgowy, zwraca uwagę, że okoliczności że wnioskodawca był posiadaczem nikt nie kwestionuje, kwestionowany był charakter tego posiadania jako samoistnego oraz kwestionowane była dobra wiara wnioskodawcy, której interpretacja inaczej jest pojmowana w przypadku kiedy posiadacz czyni nakłady na daną nieruchomość. Apelujący przytaczając w uzasadnieniu sentencje orzeczenia Sądu Najwyższego czy też powołując się na stanowisko Sądu Rejonowego wyrażone w innej sprawie, nie zauważa odwołania do art. 231 k.c., gdzie rozumienie dobrej wiary ma zupełnie inny charakter - bardziej liberalny niż rozumienie dobrej wiary osoby, która obejmując we władanie nieruchomości jest przekonana o przysługującym jej prawie własności. W przytoczonym stanowisku ocenie podlegał fakt to czy nakłady były czynione w dobrej czy złej wierze, czyli czy było uzasadnione przekonanie, że przysługuje danej osobie tytuł prawny do nieruchomości, co więcej nakłady mogły być czynione zarówno przez posiadacza samoistnego jak i zależnego i w zakresie ich rozliczenia podlegają temu samemu reżimowi prawnemu - art. 224 k.c. i nast. w zw. z art. 230 k.c. Natomiast innej ocenie prawnej podlega dobra wiara osoby, która zamierza nabyć prawo własności. Zatem kategorię stwierdzenia przywołane w apelacji i cytowanych orzeczeniach — nie są wiążące w niniejszej sprawie, albowiem ocenie podlega zupełnie inny charakter roszczenia, z którym wnioskodawca wystąpił. Nie można tym samym podzielić rozważań odnośnie rozumienia posiadania w taki sposób jak oczekuje wnioskodawca.

Sąd Okręgowy zgadza się ze stanowiskiem wnioskodawcy, że biorąc pod uwagę okoliczności zaistniałe w związku z udzieleniem pożyczek sąsiadce był zainteresowany nabyciem początkowo 0,5 ara, a następnie jednym arem gruntu. Wyrazem tych zamiarów było przygotowanie projektu podziału działki (...) poprzez wydzielenie 0,5 ara. Następnie uczestniczka zrezygnowała ze sprzedaży całego ara. Okoliczności podjęcia tej decyzji jak i ona sama - nie są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. To na co strony się rzeczywiście umówiły odnośnie sprzedaży nieruchomości, kwestie

pożyczek, ich spłat, problemy z wyegzekwowaniem zobowiązania czy też dotrzymaniem danego słowa, w konsekwencji zerwanie stosunków sąsiedzkich, które przez całe lata utrzymywały lepiej niż poprawnie - pozostają irrelevantne z punktu widzenia oceny prawnej czy doszło do objęcia posiadania cudzej nieruchomości w dobrej wierze. Ten aspekt relacji podlega ocenie moralnej, z perspektywy zasad uczciwości, rzetelności w dotrzymywaniu umów. Natomiast z punktu widzenia przepisów prawa brak jest podstaw do stwierdzenia, że wnioskodawca obejmując w posiadanie ar gruntu pozostawał w dobrej wierze. Z obszernie zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie bynajmniej ta okoliczność nie wynika.

Nie ma wątpliwości co do tego, że czynność mierzenia 0,74 ara ziemi odbyła się w obecności wnioskodawcy, który widział gdzie były usytuowane słupki graniczne. Co więcej sam przyznał, że świadomie ustawił ogrodzenie w pewnej odległości od nich. Takie zachowanie po części tłumaczy, że pierwotnie strony umówiły się co do sprzedaży 1 ara.

Jakkolwiek samo zapewnienie uczestniczki, że sprzeda w niedalekiej przyszłości kolejny kawałek ziemi, czy też nawet usprawiedliwione okolicznościami danej sprawy - zażyłe stosunki sąsiedzkie - przekonanie samego wnioskodawcy, że w przyszłości będzie mu przysługiwał tytuł prawny do pozostałej części ziemi - 0,26 ara, w szczególności mając na uwadze wcześniejsze obietnice - nie może być przesądzać o tym, że wnioskodawca objął w posiadanie ten fragment nieruchomości pozostając w dobrej wierze.

Wnioskodawca przystępując do aktu notarialnego wiedział, że kupuje wydzielone przez geodetę 0,74 ara, wiedział także, że sytuując ogrodzenie zajął większą powierzchnię niż będąca przedmiotem umowy notarialnej sprzedaży u notariusza i czynności podziału działki dokonanej przez biegłego. Skoro tak, to wymienione okoliczności dyskwalifikują przyjęcie dobrej wiary przy objęciu w posiadanie 26 m², że ten areał był przedmiotem zwartej umowy sprzedaży.

Zauważyć należy, iż ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego. Nieformalny nabywca nieruchomości jest jej posiadaczem w złej wierze, wie bowiem że ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.) nie nabył prawa własności (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., sygn. III CZP 108/91, OSNCP 1992, z. 4, poz. 48) oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1997 r., I CKN 74/97, OSNC 1997, z. 11, poz. 171).

Tut. Sąd podziela utrwalony i niezmienny w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym osoba, która uzyskała posiadanie nieruchomości w drodze umowy sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie może być - w zakresie zasiedzenia tej nieruchomości uważana za samoistnego posiadacza będącego w dobrej wierze.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że gdyby intencją stron było przekazanie brakującej części - 0,26 ara to uczestniczka uczyniłaby to z zachowaniem odpowiedniej do tej czynności formy prawnej. Zresztą doświadczenie życiowe pokazuje, że nie jest to wiedza wykraczająca poza wiedzę powszechnie uznaną za podstawową. Pozyskanie wiedzy w przedmiocie sposobu nabycia prawa własności nieruchomości wymagało zwykłej staranności, tym bardziej że mówimy o końcu XX wieku. Notarialna forma umowy sprzedaży nieruchomości, dla skutecznego nabycia prawa własności była znana prawodawstwu przedwojennemu (przed II wojną światową) tj. kodeksowi cywilnemu austriackiemu, znana była dekretem z dnia 11 października 1946 roku Prawo rzeczowe, oraz kodeksowi cywilnemu który wszedł w życie 1 stycznia 1965 roku.

Trudno zatem w takich okolicznościach sprawy bronić tezy, że wnioskodawca obejmując w posiadanie większą część działki uczestniczek, niż będąca przedmiotem umowy notarialnej - działał w dobrej wierze. Brak jest jakichkolwiek okoliczności towarzyszących usprawiedliwiających u wnioskodawcy istnienie dobrej wiary skoro jak sam przyznał, ogroził większy teren niż kupił. Inaczej sytuacja kształtowałaby się gdyby wnioskodawca kupił działkę już ogrodzoną i wtedy mógłby pozostawać w przekonaniu, że działka którą kupuje leży w tych granicach, które wyznacza ogrodzenie. Z taką sytuacją nie mamy jednak do czynienia w niniejszej sprawie.

Do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie koniecznym jest posiadanie samoistne przez odpowiedni okres czasu, wymagany przepisami ustawy. Z kolei czas ten jest uzależniony od okoliczności towarzyszących wejściu w posiadanie nieruchomości przez zainteresowanego, tj. w wypadku zaistnienia dobrej wiary wynosi 20 lat, zaś przy posiadaniu w złej wierze ulega wydłużeniu do 30 lat.

W konsekwencji, słusznie Sąd pierwszej instancji przyjął, iż należy wziąć pod uwagę dłuższy upływ terminu do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości, który w niniejszej sprawie nie upłynął. Tym samym nie doszło do naruszenia norm prawa materialnego w niniejszym postępowaniu.

Dostrzegalne poczucie niesprawiedliwości u wnioskodawcy spowodowane brakiem uczciwego zachowania względem jego osoby przez uczestniczkę, która w pewnym momencie zrezygnowała z zamiaru sprzedaży kolejnej części działki i w ten sposób nie dochowała należytego słowa - o ile zrozumią, to nie determinuje istnienia dobrej wiary, której apelujący usilnie się doszukuje się zarzucając nieprawidłowe zastosowania przepisów prawa.

Na marginesie, wbrew twierdzeniom wnioskodawcy to nie właściciel jest zobowiązany do udowodnienia wystąpienia przesłanki charakteru samoistnego posiadania. Domniemanie przewidziane w art. 339 k.c. działa na rzecz posiadacza rzeczy, a wnioskodawca, chcąc

skorzystać z tego domniemania ma obowiązek wykazać jedynie, że władał nieruchomością, której dotyczy wniosek przez czas konieczny do zasiedzenia, jakkolwiek w sprawie fakt nikt posiadania wnioskodawcy nie był kwestionowany.

Sąd Okręgowy w pełni podziela wyrażony w tej kwestii pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 6 października 2004 r., sygn. akt II CK 33/04, że w sprawie o zasiedzenie wszelkie wątpliwości winny być tłumaczone na korzyść ochrony prawa własności, które jest konstytucyjnie gwarantowane, w przeciwieństwie do stanu faktycznego jakim jest posiadanie i jakie podlega ochronie wyłącznie na gruncie ustawy zwykłej, czyli kodeksu cywilnego. W ocenie Sądu reguła ta winna mieć zastosowanie nie tylko do rozstrzygnięcia wątpliwości odnośnie do wykładni przepisów prawa, ale także w odniesieniu do elementów stanu faktycznego sprawy. Znajdzie ona w ten sposób przełożenie na rozkład ciężaru dowodu i doprowadzi do wniosku, że w sprawach o zasiedzenie obowiązek dowodzenia spoczywający na wnioskodawcy jest daleko bardziej znaczący i istotny niż obowiązek przeprowadzenia postępowania dowodowego spoczywający na właścicielu rzeczy. Inaczej rzecz ujmując, w sprawie o zasiedzenie to przede wszystkim posiadacz ma udowodnić spełnienie przesłanek określonych w art. 172 k.c., a nie właściciel ten zarzut odpiierać. Właściciel jest bowiem chroniony przez zasadę nienaruszalności prawa własności, od której zasiedzenie stanowi jedynie wyjątek.

Mając na uwadze wszystkie przedstawione wyżej argumenty Sąd Okręgowy uznał apelację za bezzasadną i w konsekwencji ją oddalił na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., przyjmując, że interesy są sprzeczne i obciążono nimi w całości wnioskodawcę, którego apelacji nie uwzględniono.

Wspomniana regulacja wprowadza odstępstwo od przewidzianej w art. 520 § 1 k.p.c. ogólnej zasady ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym, stanowiąc, że jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Sprzeczność interesów pomiędzy uczestnikami, w rozumieniu art. 520 § 2 i 3 k.p.c. występuje zaś wtedy, gdy postanowienie kończące postępowanie w sprawie wywiera wpływ dla jednych zainteresowanych na zwiększenie, a dla innych na zmniejszenie ich praw. Zasądzone na rzecz uczestniczek koszty obejmują wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika - adwokata w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 450 zł ustalone na zgodnie z § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSO Katarzyna Biernat-Jarek