

Sygn. akt I Ca 80/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Teresa Zawistowska

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska

SO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Bożena Zych

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku W. Z. i K. Z.

z udziałem A. O. (1), P. Z. (1), T. (...)

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 25 sierpnia 2014 r., sygn. akt I Ns 1278/11

### **postanawia:**

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od wnioskodawców W. Z. i K. Z. solidarnie na rzecz uczestnika A. O. (1) kwotę 1.350 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I Ca 80/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy W. Z. i K. Z. wnieśli o stwierdzenie, iż nabyli przez zasiedzenie z dniem 2 stycznia 2010 r. własność nieruchomości położonej w Z., gmina M., o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Braniewie prowadzi księgę wieczystą numer (...).

W uzasadnieniu żądania wnioskodawcy podali, iż w latach 1974-1975 S. Z., ojciec wnioskodawcy, nabył przedmiotową nieruchomość od spadkobierców C. A. (1) S. i D. O., po czym nastąpiło przekazanie nieruchomości i zapłata ceny, z tym, że nie została zachowana forma wymagana prawem, co było wynikiem tego, że A. S. (1) i F. S. - żona S. S. (1), były siostrami. Wnioskodawcy weszli w posiadanie nieruchomości w 1979 r. i od tego czasu posiadają ją nieprzerwanie jako samoistni posiadacze, władając nią jak właściciele i będąc przekonanymi, że są właścicielami. Wnioskodawcy nadto wskazali, że od 1980 r. płacą za przedmiotową nieruchomość podatki, zaś od 2004 r. otrzymują dopłaty obszarowe.

W piśmie z dnia 14 czerwca 2012 r. wnioskodawcy zgłosili żądanie ewentualne, wnosząc o stwierdzenie, że nabyli do majątku wspólnego przez zasiedzenie udział w wysokości 1/2 części przedmiotowej nieruchomości rolnej.

Uczestnik postępowania A. O. (1) wniósł o oddalenie wniosku. Zarzucił, iż brak jest przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości na rzecz wnioskodawców, bowiem nie byli oni nigdy samoistnymi posiadaczami nieruchomości, której stał się on właścicielem na podstawie dziedziczenia ustawowego po A. S. (1), co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Pińczowie z dnia 9 czerwca 2011 r. w sprawie sygn. akt I Ns(...). Uczestnik wskazał, iż wnioskodawca wraz z innymi osobami użytkował sporną nieruchomość za jego zgodą.

Sąd Rejonowy w Braniewie postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2014 r. wniosek oddalił, powołując się na następujące ustalenia i wypływające z nich wnioski:

C. S. był właścicielem gospodarstwa rolnego położonego w Z., gmina M., składającego się z działek gruntu numer (...) o powierzchni (...) ha. C. S. zmarł w dniu 21 listopada 1973 r. w Z.. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 11 czerwca 1974 r. spadek po C. S. nabyły: wdowa A. S. (1) i córka D. O. po 1/2 części, z tym, że udział w gospodarstwie rolnym położonym w Z., stanowiący połowę gospodarstwa nabyła wdowa A. S. (1) w całości. Po śmierci C. S. D. O. - jego córka a matka uczestnika postępowania - zabrała A. S. (1) do Z., gdzie mieszkała i tam A. S. (1) zmarła w 1984 r. Natomiast gospodarstwem rolne zostało pozostawione do użytkowania S. Z. i B. Z. (1), którzy byli braćmi. Rodzice wnioskodawcy W. S. Z. i F. Z. byli współwłaścicielami gospodarstwa rolnego położonego w Z. składającego się z działek numer (...), (...) o powierzchni (...) ha. F. Z. i A. S. (1) były siostrami. Umową przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 21 lutego 1979 r. sporządzoną przed Naczelnikiem Gminy M. S. Z. i F. Z. przekazali synowi W. Z. i jego żonie K. Z. gospodarstwo rolne położone w Z. składające się z działek numer (...), (...) o powierzchni (...) ha, zabudowane domem mieszkalnym, 1/2 stodoły i oborą. Mniej więcej od tego czasu gospodarstwo rolne po C. S. zaczęli użytkować P. Z. (1) - syn B. Z. (1) i W. Z. wspólnie partycypując w kosztach jego utrzymania i po równo dzieląc się dochodem, przy czym P. Z. (1) zajmował się uprawą ziemi, zaś W. zabiegło hodowlą bydła, które wypasał między innymi na działkach spornego gospodarstwa rolnego. P. Z. (1) i W. Z. składali się na podatek od nieruchomości po C. S., zgodnie z przyjętą przez nich zasadą ponoszenia kosztów i dzielenia dochodu „po połowie”, przy czym odprowadzaniem podatku zajmował się W. Z.. W 2005 r. W. Z. z uwagi na stan zdrowia zaprzestał działalności rolniczej. D. O. zmarła w 1984 r. Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2011 r. Sąd Rejonowy w Pińczowie w sprawie o sygn. akt I Ns (...) stwierdził nabycie spadku po A. S. (1) wraz z wchodzącym w jego skład gospodarstwem rolnym przez wnuka A. O. (1).

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, iż wniosek nie zasługiwał w żadnym zakresie na uwzględnienie. Podkreślono, iż wnioskodawcy wywodzili swe żądanie z art. 172 k.c., zgodnie z którym posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).

W ocenie Sądu Rejonowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw dla przyjęcia, iż wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości objętej wnioskiem. Umowa przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 21 lutego 1979 r. nie dawała podstaw dla konstatacji, iż jej przedmiotem było także gospodarstwo rolne należące do A. S. (1) – przedmiotowa umowa dotyczyła jedynie gruntów stanowiących własność S. i F. małżonków Z., przekazanych w całości na rzecz wnioskodawców. Dalej Sąd pierwszej instancji zaznaczył, iż zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten kto nią faktycznie włada jak właściciel, zaś na sam stan posiadania składają się dwa elementy – tj. corpus czyli faktyczne władztwo nad rzeczą oraz animus czyli zamiar władania rzeczą jak własną. Sąd a quo miał też na uwadze domniemanie prawne wynikające z art. 339 k.c., a stwierdzające, że kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym, niemniej zaznaczone zostało, iż uczestnik A. O. (1) skutecznie to domniemanie prawne obalił. Odwołując się do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, m.in., zeznań świadków P. Z. (1) oraz A. Z., Sąd pierwszej instancji ustalił, iż W. Z. oraz P. Z. (1) użytkowali grunt będący przedmiotem wniosku za zgodą uczestnika postępowania, tj. A. O. (1). W okresie wcześniejszym ten grunt był użytkowany przez ojców W. Z. oraz P. S. Z. oraz B. Z. (1), niemniej ani S. Z. ani B. Z. (1) nie wszedł w posiadanie

gruntu „po S.” na podstawie sformalizowanej umowy. W. Z. i jego małżonka K. Z. nabyli w roku 1979 grunty należące jedynie do S. i F. małżonków Z.. W analogicznej formie własność gospodarstwa rolnego po ojcu B. Z. (1) nabył P. Z. (1), aczkolwiek miało to miejsce w roku 1981.

Nie było sporu co do tego, że W. Z. oraz P. Z. (1) prowadzili wspólnie gospodarstwo na gruntach stanowiących łącznie 3 odrębne nieruchomości, tj. W. Z., P. Z. (1) oraz (obecnie) uczestnika A. O. (1). W. Z. i P. Z. (1) płacili podatek rolny za wszystkie 3 nieruchomości, wypracowany na trzech gruntach zysk ze sprzedaży produktów rolnych dzielili po połowie. Wnioskodawcy otrzymywali dopłaty unijne do gruntów rolnych wchodzących w skład spornej nieruchomości, jednakże podkreślił Sąd pierwszej instancji, iż możliwość ich uzyskania jest wynikiem faktycznego posiadania nieruchomości - gospodarstwa rolnego, niezależnie od tytułu prawnego, a zatem również posiadaczowi zależnemu takie dopłaty by przysługiwały. Wnioskodawca i P. Z. (1), użytkowali sporny grunt wypasając na nim bydło, jak również uprawiając (orząc, siejąc, zbierając plony, kosząc trawę), przy czym te ostatnie czynności wykonywał przede wszystkim P. Z. (1). Doszedł Sąd pierwszej instancji do przekonania, iż wnioskodawca oraz P. Z. (1) osiągnęli konsensus co do tego, iż będą „wspólnie gospodarzyć”, ponosili wspólnie koszty związane z prowadzeniem gospodarstwa po połowie i w takiej samej proporcji dzielili się zyskami.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego zaznaczył Sąd a quo, iż P. Z. (1) korzystał z gruntów należących niegdyś do C. S. na podstawie zgody udzielonej przez następcę prawnego C. A. (2) O.. Uczestnik miał zezwolić wnioskodawcy i P. Z. (1) na użytkowanie gospodarstwa po jego dziadkach C. i A. S. (1), za opłacanie podatków rolnych, a jednocześnie uczestnik podczas wizyt w Z. podkreślał, że dopóki wnioskodawca i P. Z. (2) „gospodarzą, to niech sobie gospodarzą, ale ziemia po dziadkach jest moja”.

Sąd pierwszej instancji poczytał za nieudowodnione, wskazywane przez wnioskodawców okoliczności wejścia w posiadanie spornego gospodarstwa przez rodziców wnioskodawcy – to jest w drodze nabycia bez zachowania formy aktu notarialnego i za zapłatą ceny w postaci spłaty zobowiązań ciążących na gospodarstwie oraz dopłaty w kwocie 25.000 zł. Sam dokument mający potwierdzać wpłatę kwoty 25.000 zł nie został uznany za wiarygodny materiał dowodowy, kiedy to z jednej strony adresatem tego przekazu była D. O., która w ówczesnym okresie nie była właścicielem gospodarstwa rolnego, które przypadło w drodze nabycia spadku jedynie jej matce A. S. (1), z drugiej zaś strony zbyt wyraźna pieczęć datownika na tym dokumencie nie licowała z okresem, z jakiego dokument miał pochodzić. Wnioskodawca także nie wykazał, iż rzekoma pozostała część ceny nabycia gospodarstwa rolnego „po S.” została przez poprzednika wnioskodawcy, tj. ojca S. Z. uiszczona w jakiegokolwiek formie.

Zgłoszone przez wnioskodawców żądanie ewentualne, tj. zasiedzenie udziału w prawie własności nieruchomości rolnej Sąd pierwszej instancji poczytał za bezprzedmiotowe – wobec konstatacji, iż wnioskodawcy nie byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości.

Apelację o tego postanowienia wnieśli wnioskodawcy W. Z. i K. Z., zaskarżając je w całości.

Wskazali apelanci na obrazę przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. na skutek przekroczenia przez Sąd pierwszej instancji granic swobodnej oceny dowodów, co prowadziło do błędnego ustalenia, iż posiadania przez skarżących nieruchomości rolnej stanowiącej obecnie własność A. O. (1) nie cechował walor samoistności.

Apelujący domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i uwzględnienia wniosku o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości z dniem 01 stycznia 2010 r.

W uzasadnieniu apelacji skarżący zaznaczyli, iż Sąd pierwszej instancji nieprawidłowo ocenił treść zeznań uczestnika A. O. (1) w zakresie dotyczącym okoliczności wyrażenia przez uczestnika rzekomej zgody na użytkowanie gruntów jego poprzedników prawnych przez wnioskodawcę i P. Z. (1). W ocenie apelantów stanowisko uczestnika nie było w tym zakresie spójne, nie wynikało z niego kiedy ta zgoda miała być konkretnie wyrażona, a także uczestnik podawał różne daty tego zdarzenia. W ocenie skarżących, nie można było poczytywać za wiarygodne zeznań świadka A. Z., co do

okoliczności w jakich miało dojść do przekazania ziemi przez A. i D. S. na rzecz poprzednika prawnego wnioskodawcy, S. Z. oraz ojca P. B. Z..

A. stali na stanowisku, iż zgoda na użytkowanie nieruchomości stanowiącej przedmiot wniosku w niniejszej sprawie nigdy nie była im wyrażana tak przez poprzedników prawnych uczestnika, jak i samego A. O. (1). Jednocześnie uwypuklona została okoliczność, iż przez osoby postronne zarówno poprzednik prawny wnioskodawcy – S. Z., jak też sam wnioskodawca W. Z. byli postrzegani za właścicieli spornej nieruchomości. W ocenie wnioskodawców dokument – przekaz pieniężny kwoty 25.000 zł – uprawdopodobniał okoliczność istnienia pomiędzy poprzednikiem prawnym wnioskodawcy, a A. S. (1) zobowiązania wynikającego z zakupu nieruchomości rolnej, kiedy to kwota na nim wyrażona była znaczna, odpowiadająca na ówczesne realia 8-krotności średniego wynagrodzenia, a jednocześnie nie było podstaw dla twierdzenia, iż S. Z. posiadał wobec S. jakieś wymagalne zobowiązania z innych tytułów. Sama zaś okoliczność zaadresowania przekazu na D. O. nie miała znaczenia – kiedy to D. O. opiekowała się będącą w podeszłym wieku matką A. S. (2) i była upoważniona do jej reprezentowania w większości spraw.

Uczestnik A. O. (1) domagał się oddalenia apelacji jako niezasadnej.

#### Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podkreślenia jednak wymaga, że zgodnie z art. 609 § 1 i 2 k.p.c. do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności uprawniony jest każdy zainteresowany. Z kolei kiedy wnioskodawca nie wskazuje innych zainteresowanych, orzeczenie może zapaść dopiero po wezwaniu innych zainteresowanych przez ogłoszenie. Sąd może zarządzić ogłoszenie również w innych wypadkach jeżeli uzna to za wskazane. Zatem we wniosku wnioskodawca powinien wskazać innych zainteresowanych. Do uczestników postępowania, którego przedmiotem jest wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, według praktyki, zalicza się w szczególności dotychczasowego właściciela lub jego spadkobierców, innych niż wnioskodawca posiadaczy samoistnych rzeczy, posiadaczy zależnych, posiadaczy gruntów sąsiednich jeżeli roszczą sobie prawa do własności nieruchomości lub przygranicznych pasów gruntów. Jeżeli zatem wnioskodawca nie wskaże wszystkich uczestników postępowania, sąd powinien z urzędu podjąć czynności mające na celu ustalenie osób zainteresowanych oraz wezwanie ich do udziału w sprawie (por. T. Demendecki, Kodeks postępowania cywilnego komentarz, komentarz do art. 609, System Informacji Prawnej Lex Omega 2015 ). Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 grudnia 1974 r., sygn. III CZP 88/74 wprost podkreślił, iż w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia posiadacz zależny jest zainteresowanym w rozumieniu art. 510 k.p.c. (por. treść wskazanej uchwały w Systemie Informacji Prawnej Lex Omega 2015 ).

Odnosząc powyższe okoliczności do stanu przedmiotowej sprawy Sąd Okręgowy w Elblągu doszedł do przekonania, iż poza wymienionym pierwotnie we wniosku przez wnioskodawców uczestnikiem A. O. (1), krąg osób zainteresowanych w sprawie jest szerszy, co skutkowało wezwaniem do udziału w sprawie w charakterze uczestników T. K., J. C. oraz P. Z. (1), jako posiadaczy zależnych części nieruchomości stanowiącej przedmiot wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Trzeba też wskazać, że P. Z. (1) domagał się oddalenia wniosku, zarzucając że wspólnie z wnioskodawcą gospodarzyli na gruntach rolnych (...), ale za zgodą właścicieli nieruchomości, zaś pozostali wezwani do udziału w sprawie uczestnicy nie zajmowali jednoznacznego stanowiska co do żądania wniosku.

Przechodząc w tym miejscu do oceny materiału dowodowego sprawy Sąd Okręgowy w Elblągu stoi na stanowisku, iż Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń odnośnie stanu faktycznego sprawy, jak również w sposób właściwy ocenił zgromadzony materiał dowodowy, co doprowadziło do zasadnej konstatacji, iż wnioskodawcy nie mogli być uznani za posiadaczy samoistnych nieruchomości, stwierdzenia zasiedzenia której, czy też określonego udziału w niej, domagali się we wniosku.

W istocie zarzuty wniesionego środka odwoławczego dotyczyły błędnego ustalenia przez Sąd pierwszej instancji, jakoby skarżący nie władali nieruchomością stanowiącą obecnie własność następcy prawnego zmarłych C. i A. S. (1), tj. uczestnika A. O. (1), jako posiadaczy samoistni. W tym kontekście podnosili skarżący błędną ocenę Sądu a quo

istotnego aspektu kreowanego treścią art. 339 k.c. co do istnienia domniemania, iż ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym – w sytuacji kiedy uczestnik tego domniemania, w ocenie apelantów, nie był w stanie skutecznie obalić. Zarzucili także skarżący przypisanie przez Sąd pierwszej instancji zbyt dużej doniosłości dowodowej zeznaniom świadków A. Z., P. Z. (1) oraz uczestnika A. O. (1). Jednocześnie podkreślili apelanci, iż charakter czynności podejmowanych przez wnioskodawcę na nieruchomości pozwalał na konstatację, iż wobec otoczenia W. Z. manifestował swe uprawnienia właścicielskie w zakresie władania przedmiotową nieruchomością.

Podkreślenia wymaga, że podział posiadania na posiadanie samoistne i posiadanie zależne wynika wprost z treści art. 336 k.c. Posiadanie samoistne polega na sprawowaniu władztwa faktycznego nad rzeczą w zakresie prawa własności, natomiast posiadanie zależne polega na sprawowaniu władztwa faktycznego w zakresie innego niż własność prawa, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Rodzaj posiadania jest zatem zdeterminowany przede wszystkim zakresem faktycznego władztwa nad rzeczą oraz faktem czy odbywa się ona za wyraźną lub dorozumianą zgodą innej osoby. W związku z tym, iż posiadanie samoistne polega na sprawowaniu faktycznego władztwa nad rzeczą w zakresie prawa własności, jego stwierdzenie jest możliwe w przypadku, gdy faktyczne władztwo nad rzeczą ma ogólne cechy umożliwiające stwierdzenie posiadania, a ponadto polega na korzystaniu z rzeczy z wyłączeniem innych osób i jest niezależne od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w tym w szczególności niezależne od zgody właściciela. Progowym warunkiem umożliwiającym uznanie określonego władztwa faktycznego za posiadanie samoistne jest rzeczywista możliwość korzystania przez określony podmiot z rzeczy w zakresie odpowiadającym treści prawa własności, niezależnie od woli innych podmiotów (por. Kodeks cywilny. Komentarz. Komentarz do art. 336, Konrad Osajda (red.), wydawnictwo C.H. Beck 2013, System Informacji Prawnej Legalis). Zatem posiadanie samoistne tym różni się od posiadania zależnego, że pierwsze jest władztwem nad rzeczą niezawisłym od dyspozycji innej osoby, drugie natomiast jest władztwem podporządkowanym innej osobie, nawet gdy pomiędzy właścicielem lub posiadaczem samoistnym, a posiadaczem zależnym nie byłoby żadnego stosunku umownego, przy czym istotne znaczenie ma stan świadomości posiadacza (por. Kodeks cywilny. Komentarz, komentarz do art. 336, Krzysztof Pietrzykowski [red.], Wydawnictwo C.H. Beck 2013, System Informacji Prawnej Legalis 2014).

Dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy decydujące znaczenie miała więc ocena rodzaju posiadania nieruchomości o ustanowionej księdze wieczystej KW nr (...) przez wnioskodawców. Każdy posiadacz samoistny obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że z przyczyn usprawiedliwionych, uważa się za właściciela, albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie, jak właściciel, chociaż wie, że nie jest właścicielem. Ustalenie *in concreto* istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, z wszystkimi odcieniami woli, może nastąpić jedynie według zewnętrznych, zamanifestowanych przejawów posiadania. Trudno bowiem o ścisłe dowody wewnętrznej woli posiadania. Można zaś dostrzegać jej oznaki według zachowania posiadacza. Trzeba tu jeszcze uwzględnić dalsze fakty, chociażby takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r., IV CK 1/11, (...) Prawnej Lex (...) nr (...)).

W świetle dyspozycji przepisu art. 339 k.c. dla ustalenia posiadania samoistnego wystarczy (jako przesłanka domniemania) dowód faktycznego władania rzeczą (*corpus*). Nie trzeba zaś dowodzić elementu władania rzeczą dla siebie jak właściciel (*animus rem sibi habendi cum animo domini*). Zawarte w normie art. 339 k.c. domniemanie prawne ma charakter usuwalny. Można je obalić dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie. Obalenie domniemania może nastąpić przy każdej możliwej okazji, w każdym procesie (lub w postępowaniu nieprocesowym), gdy od stwierdzenia samoistnego posiadania (lub jego braku) zależy wynik postępowania. Ciężar dowodu przeciwnego obarcza stronę, która z obalenia domniemania wywodzi skutki prawne (por. Kodeks cywilny. Komentarz, komentarz do art. 339, E. Gniewek red, system Informacji Prawnej Lex Omega 2014). Zdaniem Sądu odwoławczego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy uzasadniał konstatację, iż uczestnik postępowania A. O. (1) skutecznie obalił domniemanie wynikające z art. 339 k.c., tj. że posiadania wnioskodawców nie cechował element samoistności.

Kluczowym dla rozstrzygnięcia zagadnienia czy władztwo faktyczne wnioskodawców nad nieruchomością stanowiącą własność poprzednika prawnego uczestnika miało cechy posiadania samoistnego, było ustalenie, czy W. i K. małżonkowie Z. mieli rzeczywistą możliwość korzystania z rzeczy w zakresie odpowiadającym treści prawa własności,

niezależnie od woli innych podmiotów. Sąd odwoławczy podziela w tym zakresie ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy w Braniewie, które w konsekwencji nie pozwoliły na udzielenie odpowiedzi twierdzącej odnośnie tej kwestii. Charakter posiadania przez wnioskodawców nieruchomości KW nr (...) mógł zostać oceniony przede wszystkim w oparciu o okoliczności związane z „wejściem” w posiadanie gruntów oraz na podstawie stanowisk zajmowanych przez same strony w toku przedmiotowego postępowania. Sąd Okręgowy w Elblągu w całości podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji w zakresie w jakim zostało wskazane, iż umowa przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 21 lutego 1979 r. sporządzona pomiędzy S. i F. małżonkami Z. oraz W. i K. małżonkami Z., nie mogła w żadnej mierze odnosić się do gruntów stanowiących przedmiot wniosku apelantów w tej sprawie. Z treści tego dokumentu wynika wprost, że wnioskodawcy W. i K. Z. otrzymali grunty stanowiące dotychczasową własność rodziców, tj. S. Z. i F. Z., składające się na nieruchomość rolną o powierzchni (...) hektara, obejmujące działki o numerach ewidencyjnych (...), 40a, 45, 45a i 80. Jednocześnie S. Z. i F. Z. oświadczyli, iż poza wymienionym gospodarstwem rolnym nie posiadają innego gospodarstwa ani żadnych gruntów, których byliby właścicielami (por. umowa - k.7).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że C. S. był właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni (...) hektara, składającego się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...). Były to zatem grunty inne od tych, których dotyczyła umowa zawarta przez S. i F. małżonków Z. z wnioskodawcą i jego małżonką w dniu 21 lutego 1979 r. Spadek po zmarłym w dniu 21 listopada 1973 r. C. S. nabyła – w zakresie wchodzącego w skład tego spadku gospodarstwa rolnego – jego małżonka A. S. (1) w całości, co miało miejsce w roku 1974. Nie było okolicznością sporną, iż córka A. S. (1), tj. D. O., w okresie po śmierci C. S., zabrała matkę z Z. do Z., gdzie od tej pory było zlokalizowane centrum życiowe poprzedniczek prawnych uczestnika A. O. (1). Nie budzi zatem wątpliwości, że gdyby A. S. (1), po nabyciu spadku po małżonku C. w zakresie gospodarstwa rolnego w Z., rozporządziłaby formalnie tym składnikiem majątku na rzecz S. Z. przed swym wyjazdem do Z. (co nastąpiło przecież w niedługim czasie po śmierci C. S.), to okoliczność ta znalazłaby odzwierciedlenie w treści dokumentu sporządzanego kilka lat później, tj. w dniu 21 lutego 1979 r. – w którym areal przekazywany synowi przez S. Z. byłby powiększony dodatkowo o działki nr (...). Co więcej, w umowie przekazania gospodarstwa następcy w ogóle nie ma mowy o „posiadaniu” innych gruntów rolnych poza przekazywanymi, a przecież w umowie jest zapis o poinformowaniu rolnika, że grunty będące w jego posiadaniu, których nie jest właścicielem, powinny być przekazane następcy odrębną umową o przeniesieniu posiadania. Takiej umowy jednak nie przedłożono i nawet na zawarcie takiej umowy się nie powoływano. Zasadnie tym samym Sąd pierwszej instancji nie uznał za wiarygodną i dowiedzioną okoliczność, jakoby doszło do sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej własność A. S. (1) na rzecz S. Z., a jedynie ta czynność prawna nie została dokonana w prawem przepisanej formie, bez zachowania wymogu sporządzenia aktu notarialnego. Wnioskodawca wywodził, iż jego ojciec S. Z. nabył od A. S. (1) nieruchomość rolną składającą się z działek o numerach ewidencyjnych (...), spłacając cenę nabycia w części poprzez uregulowanie wymagalnych długów babki uczestnika wobec osób trzecich, w części zaś przekazując środki finansowe wprost sprzedającej – czego dowodem miał być zaliczony w poczet materiału dowodowego w sprawie przekaz pieniężny opiewający na 25.000 zł. Zaznaczenia wymaga, że wnioskodawca nie dowiódł, tak okoliczności, iż A. S. (1) posiadała określone długi wobec osób trzecich, które regulowałby jego ojciec S. Z. w latach 70-tych XX wieku, jak również aby taka czynność, jeżeli w ogóle miała miejsce, była przejawem realizacji świadczenia wzajemnego S. Z. wynikającego z nabycia nieruchomości rolnej od A. S. (1). Również sam dokument przekazu pieniężnego opiewającego na kwotę 25.000 zł, abstrahując już nawet od okoliczności braku korelacji stanu tego kilkudziesięcioletniego dokumentu ze zbyt „nowoczesną” formą datownika na nim użytego, nie wskazuje w żadnym zakresie, jakim tytułem kwota powyższa została na rzecz adresata uiszczona. Logicznie Sąd pierwszej instancji w motywach uzasadnienia skarżonego postanowienia zaakcentował również, że opisywany przekaz pieniężny był adresowany do D. O., która nie była przecież spadkobierczynią gospodarstwa rolnego po ojcu C. S., a zatem nie miała uprawnienia – na ówczesnym etapie – do podejmowania czynności prawnych rozporządzających tym składnikiem majątkowym. Wnioskodawca w apelacji bagatelizuje tę okoliczność, podnosząc iż z uwagi na stan zdrowia A. S. (2), jej córka D. O. w większości spraw reprezentowała matkę, co też upoważniało córkę do odbioru środków pieniężnych kierowanych do A. S. (1). Gdyby nawet było tak jak wskazuje apelant, to jednak on z dokumentu przekazu środków pieniężnych na kwotę 25.000 zł wywodzi określone dla siebie skutki prawne – a ostatecznie treść tego dokumentu nie

pozwała na przyjęcie forsowanej przez skarżącego tezy, iż kwota 25.000 zł była w jakimkolwiek stopniu związana z rozliczeniami z tytułu nabycia nieruchomości od A. S. (1) przez S. Z..

Dalej wskazać trzeba, że zasadniczo nie było okolicznością sporną, iż od momentu wyjazdu A. S. (1) z Z. do Z. do córki D. O., stanowiącej jej własność gospodarstwo rolne nabyte w spadku po małżonku C. S., pozostawało w posiadaniu B. Z. (1) i S. Z.. Każdy z braci, tj. S. Z. i B. Z. (1), „gospodarzył” na własnym gruncie, jak również na areale stanowiącym ówczesnie własność A. S. (1), co w konsekwencji powodowało, iż gospodarstwo rolne prowadzone było przez braci na trzech odrębnych nieruchomościach rolnych, ale decyzje odnośnie całej gospodarki, koszty produkcji, ciężary i zyski były dzielone proporcjonalnie pomiędzy nimi. Ten schemat gospodarowania przejęli po rodzicach wnioskodawca W. Z. oraz P. Z. (1) – tj. każdy z nich przejął „własne” gospodarstwo po wstępnych (W. po S. w roku 1979, a P. po B. w 1981 r.) oraz kontynuowali dotychczasowe wykorzystywanie gospodarcze gruntu rolnego stanowiącego pierwotnie własność C. i A. S. (1).

W oparciu o okoliczności związane z wejściem w posiadanie działek objętych wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia i uwzględniając powyżej przedstawione stanowiska, Sąd Okręgowy w Elblągu stoi na stanowisku, iż wnioskodawcy W. i K. małżonkowie Z. nie władali nieruchomością KW nr (...) w sposób niezależny od woli innej osoby. Nie zasługuje na aprobatę zarzut wnioskodawców podnoszony w apelacji, iż Sąd pierwszej instancji ocenił materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w sposób dowolny. Należy podkreślić, że nie jest przejawem dowolności oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego sama okoliczność, że Sąd wyciąga na jego podstawie wnioski odmienne od tych, jakich oczekiwaliby finalnie skarżący – kiedy ocena Sądu nie narusza zasad logiki oraz doświadczenia życiowego, jak ma to miejsce w tej sprawie. Prawidłowo zatem przypisano znaczący walor dowodowy treści zeznań świadka P. Z. (1), który „równolegle” z wnioskodawcą przez kilkadziesiąt lat, począwszy od lat 80-tych XX wieku, użytkował rolniczo, m.in., grunty stanowiące przedmiot niniejszego wniosku. Z zeznań tego świadka złożonych na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji wynika, że świadek nigdy nie był informowany o istnieniu jakiegokolwiek umowy, na mocy której gospodarstwo „po S.” byłoby sprzedane lub przekazane w innej formie na rzecz poprzednika prawnego W. Z. – tj. S. Z.. Świadek ten miał świadomość, że „gospodarząc” na gruncie rolnym A. S. (1), posiadał jedynie uprawnienie do jego „obrabiania” – o czym upewniał go każdorazowo A. O. (1), który „był oficjalnie właścicielem tego gospodarstwa i kazał je obrabiać”, a ilekroć uczestnik przyjeżdżał do Z. to stwierdzał: „widzę, że gospodarzycie, to obrabiacie to dalej” (por. zeznania: k.81-81 verte).

Analogiczny wydźwięk miały zeznania P. Z. (1) złożone w toku postępowania przez Sądem Okręgowym w Elblągu, po jego wezwaniu w charakterze uczestnika. P. Z. (1) nadal nie potrafił wskazać na jakiej podstawie ojcowie jego oraz wnioskodawcy weszli w posiadanie „gospodarstwa po S.”, jednak w dalszym ciągu nie było podstaw dla uznania, iż nastąpiło jakiegokolwiek przejście prawa własności tego gospodarstwa. Świadek wiedział, że jest „inny właściciel” gospodarstwa rolnego (...) – wnioskował, że jest nim A. O. (1), z uwagi na to, że był uczestnik jedynym spadkobiercą D. O., a ta z kolei była jedyną spadkobierczynią A. S. (1). P. Z. (1) miał świadomość, że pomimo uprawianego gruntu „po S.”, nie ma do niego prawa ponieważ „istniał spadkobierca”. Jak wynika z zeznań A. Z., małżonki P. Z. (1), W. Z. w ciągu kilkudziesięciu lat wspólnego gospodarzenia na opisywanych gruntach stanowiących przedmiot wniosku „nigdy nie twierdził, że jest to jego ziemia”, miał świadomość, że nie ma do niej uprawnień. Podczas wizyt A. O. (1) w Z. podejmowany był temat prawa własności ziemi po A. S. (1), a uczestnik podkreślał, że „dopóki W. i P. gospodarzą, to niech sobie gospodarzą, ale ziemia po dziadkach jest moja”. Świadek nie miała problemów z identyfikacją prawa własności ziemi „po S.” – które przypisywała A. O. (1) jako jedynemu następcy prawnemu A. S. (1) (por. zeznania: k.209 verte).

Na okoliczność manifestowania wobec otoczenia przez W. Z. uprawnień właścicielskich co do nieruchomości rolnej „po S.” zwracał uwagę uczestnik T. K.. Około roku 2000 uzyskał od wnioskodawcy ustną zgodę na wypasanie swojego bydła na części nieruchomości rolnej stanowiącej przedmiot wniosku. Traktował wówczas wnioskodawcę jako właściciela nieruchomości, nie pytał W. Z. czy ten posiada tytuł prawny do nieruchomości, a wiedzę o tym że nie, pozyskał uczestnik dopiero około 2011 r. Uczestnik w dalszym ciągu postrzega W. Z. „jako właściciela”, choć już począwszy od 2011 r. dysponuje wiedzą, iż W. nie ma tytułu prawnego do nieruchomości, a będąc potencjalnie

zainteresowanym zakupem „nieruchomości po S.” T. K. osobiście rozmawiał z pełnomocnikiem ich właściciela – A. O. (2), synem uczestnika.

Również wezwany przez Sąd Okręgowy w Elblągu w charakterze uczestnika J. C. w zeznaniach podkreślał, że zgodę na wykazanie części nieruchomości stanowiącej przedmiot wniosku uzyskał od W. Z.. J. C. podkreślał także, że po śmierci C. S., jego grunty rolne „przeszły pod Z.” – niemniej wiedzę w tym zakresie czerpał jedynie z tego, co usłyszał od S. Z. („S. mówił, że tak jest, że grunty zostały wykupione”).

Analogiczny wydźwięk miały zeznania świadka, później uczestnika, E. C., który również jedynie ze słyszenia wiedział, iż „ziemię po S. wykupili Z.”, „S. mówi mu, że płacił za ziemię, o czym było także w Z. głośno”, a obecnie „chyba wszystko jest na W.”.

Z zeznań świadka B. Z. (2) wynikała okoliczność, iż W. Z. oraz P. Z. (1) uzyskali od A. O. (1) pozwolenie na prowadzenie gospodarstwa po A. S. (1) w zamian za opłacanie podatków, zaś A. O. (1) był jedynym właścicielem tego gospodarstwa choć w nim nie zamieszkiwał. O takim statusie właścicielskim tego gospodarstwa miała zapewniać świadka sama A. S. (1) podczas wizyt świadka w Z..

Uczestnik postępowania A. O. (1) wskazywał, że jego wstępne nigdy mu nie wskazywały, aby gospodarstwo rolne po C. S. zostało w drodze jakiegokolwiek umowy przeniesione na rzecz S. Z.. Wnioskodawca oraz P. Z. (1) posiadali przyzwolenie na użytkowanie tego gospodarstwa, w zamian za opłacanie podatku rolnego od gruntów, z jednoczesną świadomością, iż „ziemia po S.” prawnie należy do A. O. (1). Podczas kilkukrotnych wizyt uczestnika w Z., nie był w żadnym zakresie podejmowany przez wnioskodawcę temat unormowania stosunków prawnych związanych z nieruchomością rolną rzekomo nabytą przez S. Z. od A. S. (1).

Reasumując ten fragment ustaleń i rozważań, w ocenie Sądu Okręgowego w Elblągu, posiadanie skarżących w odniesieniu do nieruchomości objętej wnioskiem nie miało charakteru posiadania samoistnego – w rozumieniu potocznym byli oni użytkownikami tych gruntów, tj. gospodarowali nimi zgodnie z udzielonym im w tym zakresie prawem przez poprzedniczkę prawną A. O. (1), A. S. (1), a następnie przez samego A. O. (1). Jak już wskazywano w akapitach początkowych uzasadnienia, okoliczność nabycia przez poprzednika prawnego wnioskodawcy W. Z., tj. S. Z. nieruchomości rolnej od A. S. (1) nie została w żaden sposób dowiedziona, w związku z czym nie można przyjmować, iż S. Z. przysługiwał jakikolwiek tytuł prawny do nieruchomości rolnej „po S.”. S. Z. i B. Z. (1) weszli w posiadanie przedmiotowej nieruchomości na skutek dorozumianego konsensusu A. S. (1) na użytkowanie tych gruntów przez braci w zamian za ponoszenie kosztów administracyjnych związanych z gruntami (podatki rolne, opłaty itp.). Zapoczątkowany i utrwalony przez braci B. i S. Z. sposób użytkowania tej nieruchomości został przejęty przez ich synów – wnioskodawcę W. Z. i P. Z. (1). W dalszym ciągu, począwszy od początku lat 80-tych XX wieku, opłacali podatki od tej nieruchomości rolnej, podejmowali wspólnie decyzje odnośnie wszelkich aspektów gospodarowania na tym gruncie, dzielili się proporcjonalnie wypracowanymi zyskami oraz w takim samym zakresie ponosili nakłady na nieruchomość. W istocie jednak ani A. S. (1), ani jej następca prawny – A. O. (1) nie wyzbyli się własności nieruchomości KW nr (...).

W okolicznościach tej sprawy nie bez znaczenia pozostawał fakt, iż badanie okoliczności kluczowych dla ustalenia uprawnień wnioskodawcy do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie, ogniskuje się w dużej mierze wokół relacji rodzinnych wnioskodawców oraz A. S. (1) i uczestnika A. O. (1). Innymi słowy, koligacje rodzinne w ramach posiadania gruntów w stosunkach wiejskich, uprawniają do większego zakresu możliwości ustalenia rzeczywistych stosunków własnościowych odnośnie danej nieruchomości, aniżeli określenie relacji właścicielskich co do gruntów osób nie spokrewnionych. Wnioskodawca od samego początku miał świadomość, że „ziemia po S.” posiada formalnie innego prawowitego właściciela. Za znamienne można poczytać okoliczność, iż gospodarujący na tym samym gruncie równolegle ze skarżącym uczestnik P. Z. (1) dysponował wiedzą, iż „jest inny spadkobierca” tej nieruchomości, w związku z czym nie uzurpował sobie w żadnym zakresie prawa do tej nieruchomości, poza jej użytkowaniem zgodnym ze schematem postępowania przejętym jeszcze po własnym ojcu (oraz ojcu uczestnika). Skoro W. Z. oraz P. Z. (1) przez kilkadziesiąt lat wspólnie gospodarzyli na przedmiotowych gruntach, musieli wypracowywać



konsensus w zakresie różnych spraw związanych z produkcją rolną, ponoszeniem kosztów, podziałem zysków itp., to również nie może budzić wątpliwości, iż dzieli się informacjami odnośnie stanu prawnego nieruchomości „po S.”.

Skoro zatem skarżący objął nieruchomość rolną po C. S., dlatego że jej właściciel i posiadacz samoistny – A. S. (1) – przekazała jego poprzednikowi prawnemu, tj. S. Z., ten areał do użytkowania, czy też pozwoliła z niego korzystać w określonym zakresie, bo sama z uwagi na wiek, stan zdrowia i wyjazd do innej miejscowości nie była w stanie gospodarzyć na gruntach rolnych, to wskazuje to na objęcie nieruchomości przez wnioskodawcę w posiadanie zależne. Nie jest posiadaniem samoistnym posiadanie nieruchomości, którą nadal zajmuje jej właściciel, który nie ustąpił swego animus co do całości prawa, a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. W. i K. małżonkowie Z. nie byli od roku 1980 samoistnymi posiadaczami nieruchomości rolnej o stwierdzenie zasiedzenia której wnoszą, należącej aktualnie do uczestnika postępowania A. O. (1), a jedynie w rozumieniu potocznym jej użytkownikami. Gospodarowali bowiem na tej nieruchomości zgodnie z tak udzielonym im prawem przez A. S. (1) oraz jej następców prawnych. Jak trafnie wskazał i wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 kwietnia 2012 r. (I CSK 360/11) „dla oceny rodzaju posiadania ma znaczenie, czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości; objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny; posiadacz włada wtedy rzeczą jak osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym”. Tak właśnie było w przedmiotowej sprawie – wnioskodawcy korzystali z gruntów rolnych za zgodą ich właściciela (choćby dorozumianą) w zakresie przez niego przynajmniej tolerowanym, wobec czego nie można traktować ich jako posiadaczy samoistnych nieruchomości.

Nie można również tracić z pola widzenia, iż zasiedzenie jest odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności. Dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności, bez względu na to, czy chodzi o własność osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. Nie ma przeto żadnych podstaw ani prawnych ani aksjologicznych ani teleologicznych aby oznaczonej grupie właścicieli ochronę tę ograniczać (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07 października 2010 r., IV CSK 152/10, (...) Prawnej Lex nr 707912).

Mając na uwadze powyższe apelacja wnioskodawców jako bezzasadna nie zasługiwała na uwzględnienie, co skutkowało jej oddaleniem na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.