

Sygn. akt V ACa 1131/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marta Szerel

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SO (del.) Monika Włodarczyk (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Katryńska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Szkoły Głównej Gospodarstwa (...) w W.

przeciwko S. U. (1) i B. U.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku wstępnego Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 lipca 2016 r., sygn. akt IV C 334/15

oddala apelację.

Monika Włodarczyk Marta Szerel Przemysław Kurzawa

Sygn. akt V ACa 1131/17

UZASADNIENIE

Powód Szkoła (...)w dniu 31 marca 2015 r. wniósł pozew przeciwko S. U. (1) oraz B. U., w którym domagała się:

- 1) zasądzenia od pozwanych na swoją rzecz kwoty 119 050,80 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;
- 2) zasądzenia od pozwanych na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając roszczenie powód wskazał, że pozwani korzystają z działki o nr ewidencyjnym (...) położonej w K., stanowiącej jego własność, bez tytułu prawnego wobec czego przysługuje mu za okres 10 lat poprzedzających dzień wniesienia pozwu odszkodowanie w wysokości stawki czynszu dzierżawnego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 października 2015 r. pozwani S. U. (1) oraz B. U. wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu tej odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli zarzut zasiedzenia odnośnie części działki nr (...), z którą graniczy ich działka nr (...), co do powierzchni 311 m², wskazując, że sporna nieruchomość została przez ich poprzedników prawnych w 1983 r. ogrodzona zgodnie z wyznaczonymi granicami. Podnieśli również, że dokonując w/w czynności byli przekonani, że ogradzają nieruchomość, do której posiadają tytuł prawny, przy czym od 1983 r. ani powód, ani Skarb Państwa, będący ówczesnym właścicielem nieruchomości nie kwestionował istniejących granic, ani nie żądał opłat z tytułu objęcia w posiadanie przez pozwanych.

Wyrokiem wstępnym z dnia 13 lipca 2016 r. sygn. akt IV C 334/15 Sąd Okręgowy w Warszawie uznał roszczenie o zapłatę odszkodowania za usprawiedliwione, co do zasady.

Zapadłe rozstrzygnięcie Sąd wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych oraz dokonanej oceny prawnej:

W oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd ustalił, że powód jest właścicielem nieruchomości rolnej o numerze ewidencyjnym (...) położonej w miejscowości K., dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu KW nr (...), z którą to nieruchomością graniczy działka nr (...) nabyta przez S. U. (1) i B. U. na podstawie umowy darowizny z 10 kwietnia 1986 r.

Wskazał również, że pozwani weszli wówczas w posiadanie tej części nieruchomości stanowiącej własność (...) część działki nr (...), która została ogrodzonym trwałym i widocznym ogrodzeniem, i korzystali z niej od dnia 10 kwietnia 1986 r., pomimo wiedzy, iż nie przysługuje im wobec niej własność. S. U. (1) oraz B. U. zdawali sobie sprawę, iż działka z której korzystają bez żadnego tytułu prawnego należy do Skarbu Państwa, a która to pozostawała wówczas w dzierżawie ustanowionej na rzecz (...). Ponadto S. U. (1) podejmował działania zmierzające do zakupu lub wdzierżawienia od (...) nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) w miejscowości K., dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu KW nr (...).

Dnia 16 grudnia 2011 r. w miejscowości K. rozpoczęto czynności wyznaczania punktów granicznych ujawnionych uprzednio w ewidencji gruntów dla południowej granicy nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu KW nr (...). S. U. (1) był obecny przy wyznaczaniu punktów granicznych, jednakże odmówił podpisania protokołu sporządzonego po zakończeniu tej czynności.

Sąd ustalił również, że na skutek wniosku o zawezwanie do ugody złożonego w dniu 19 czerwca 2012 r. w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie przez (...) wobec S. U. (1) oraz B. U., w przedmiocie przywrócenia posiadania i zakazania dokonywania dalszych naruszeń nieruchomości w miejscowości K., o oznaczeniu ewidencyjnym nr (...), nie doszło do zawarcia ugody z powodu nieobecności B. U. na wyznaczonym terminie posiedzenia.

Oceniając materiał dowodowy Sąd wskazał, iż na wiarę zasługują zeznania świadka A. K. w tym zakresie, iż nieruchomość należąca do (...) graniczy z działką należąca do pozwanych jak również w części, w której potwierdził, że pozwany był obecny podczas pomiarów granicznych. Tylko co do w/w twierdzeń zeznania w/w świadka Sąd uznał za zgodne z pozostałym materiałem dowodowym, w tym z zeznaniami świadka S. O. i z dokumentacją postępowania granicznego. W pozostałym zakresie Sąd pominął zeznania świadka, ponieważ nie były one istotne, a także świadek nie miał wiedzy w wielu kwestiach.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka S. O., w tym zakresie, iż w 2012 r. (...) żądało od pozwanych zaprzestania dokonywania naruszeń na nieruchomości będącej jej własnością, a także w tym zakresie, iż działki stron graniczą pomiędzy sobą. W pozostałym zakresie Sąd pominął zeznania świadka, ponieważ nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Oceniając zeznania świadka Ł. Z., Sąd przyznając im wiarygodność wskazał, iż w/w potwierdził obecność pozwanego podczas wyznaczania punktów granicznych ujawnionych uprzednio w ewidencji gruntów, przeprowadzonych w 2011 r., który jednakże odmówił podpisania protokołu z tejże czynności. Sąd wskazał, że zeznanie to jest zbieżne z zeznaniem świadka A. K. we wskazanym zakresie.

Sąd uwzględnił również zeznania świadka E. S. w tym tylko zakresie, iż pozwani od dnia nabycia nieruchomości korzystali z całej nieruchomości, w tym części nieruchomości należącej do (...), jak również w tym zakresie, iż w 2012 r. między stornami odbyła się rozprawa w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie mająca na celu zawarcie ugody, a także w tej części, iż pozwani wiedzieli, iż właścicielem nieruchomości z której korzystali pozwani był Skarb Państwa.

Za wiarygodne Sąd uznał również wyjaśnienia pozwanego S. U. (1) w tym tylko zakresie, iż korzystał on z odgródzonej części działki położonej w miejscowości K. o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu KW nr (...), a także w tym zakresie, iż od 10 kwietnia 1986 r. wraz z żoną nabył on własność nieruchomości położonej w miejscowości K.. Ponadto Sąd uwzględnił zeznania pozwanego S. U. (1) w tej części odnoszącej się do faktu niezakłóconego korzystania z przedmiotowej nieruchomości oraz co do okoliczności związanych z wystąpieniem strony pozwanej do zawarcia ugody przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze strony B. U., uznając, iż pozostałe przeprowadzone dowody dostatecznie wyjaśniały samą kwestię zasadności sporu.

Na podstawie całokształtu materiału dowodowego Sąd uznał, iż roszczenie jest usprawiedliwione w zasadzie, przez co zaistniały podstawy do wydania wyroku wstępnego.

Sąd zwrócił uwagę, iż podstawę prawną dochodzonego roszczenia, w ramach którego powód Szkoła(...) domaga się od pozwanych S. U. (2) oraz B. U. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości o nr ewidencyjnym nr (...), położonej w nieruchomości K., dla której została urządzona w Sądzie Rejonowym w Pruszkowie księga wieczysta o oznaczeniu KW nr (...), należy upatrywać w treści art. 224 § 1 i 2 k.c.

Z uwagi jednak na podniesiony zarzut zasiedzenia zajętej i ogrodzonej części nieruchomości o nr ewidencyjnym (...), położonej w nieruchomości K., w pierwszej kolejności ocenie podlegały przesłanki związane z zastosowaniem w/w instytucji.

Dokonując powyższego Sąd wskazał po pierwsze na dopuszczalność zarzutu zasiedzenia w toku postępowania, w którym rozpatrywane jest roszczenie o zapłatę, a po drugie, że samo uwzględnienie przez Sąd zarzutu zasiedzenia nie rodzi istotnych skutków materialno-prawnych, a może stanowić jedynie przesłankę rozstrzygnięcia, w tym przypadku oddalenia powództwa.

W ramach badania zasadności przedmiotowego zarzutu Sąd wskazał, iż rozważeniu podlegają stosownie do treści art. 172 k.c. wszystkie konieczne przesłanki instytucji zasiedzenia nieruchomości, a więc posiadanie o cechach posiadania samoistnego, imperatywnego i odpowiednio od występowania złej lub dobrej wiary czasu tego posiadania. Sąd podkreślił również, że w sprawie istotnym faktem było to, że nieruchomość strony powodowej, a w tej sprawie jej część wynosząca 311 m² stanowiła do 2007 r. własność Skarbu Państwa, przy czym zwrócił uwagę, że do dnia 1 października 1990 r. istniał ustawowy zakaz nabywania przez zasiedzenie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, zaś przepisem liberalizującym bezwzględne skutki tego zakazu jest art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy-kodeks cywilny. Podkreślił, że zgodnie z powołanym przepisem termin biegu zasiedzenia był liczony od dnia 1 października 1990 r. z możliwością doliczenia okresu, który istniał przed wejściem w życie wspomnianej ustawy nowelizującej, jednakże w wysokości nie większej, niż połowa tego okresu.

Z uwagi na treść powołanego przepisu Sąd uznał, że objęcie przez pozwanych w posiadanie przedmiotu sporu w 1986 r. nastąpiło w czasie obowiązywania powyższego zakazu. Sąd przyjął również, że pozwani korzystali ze sporej części

nieruchomości strony powodowej położonej w miejscowości K. od dnia 10 kwietnia 1986 r., tj. od dnia, kiedy pozwani na mocy umowy darowizny nabyli własność nieruchomości, i uznał tę okoliczność za bezsporną.

Z uwagi na regułę zawartą w art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. nowelizującej kodeks cywilny, w ocenie Sądu I instancji pozwani mogli doliczyć do okresu zasiedzenia okres co najwyżej 2 lat.

Sąd podkreślił, że dla oceny terminu prowadzącego do zasiedzenia, istotne jest ustalenie, czy posiadanie pozwanych nosiło cechy posiadania w złej czy też w dobrej wierze.

Odnosnie powyżej wskazanej przesłanki, Sąd uznał, że dowody sprawy, do których należą osobista korespondencja pozwanego wskazują jednoznacznie na świadomość posiadaczy co do posiadania przez nich sporej części nieruchomości bez uprawnionego do tego tytułu, a co wskazuje na ich złą wiarę. Stąd też zgodnie z art. 172 § 2 k.c. w takim przypadku, okres czasu zasiedzenia nieruchomości przez pozwanych wynosi 30 lat.

Uwzględniając jednak normę art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilnych w przypadku pozwanych okres ten uległby skróceniu i ostatecznie wyniósłby 28 lat, czyli zakończyłby się w 2014 r., jednakże w sprawie zachodzi kolejna istotna okoliczność, bowiem w 2012 r. strona pozwana - jako właściciel wezwała pozwanych do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie. Przedmiotem zawarcia ugody miał być zakaz dokonywania dalszych naruszeń przez pozwanych w stosunku do przedmiotu niniejszego sporu i przywrócenia do posiadania nieruchomości, sprzed daty dokonanych naruszeń.

Sąd I instancji uznał, że z dniem skutecznego wystąpienia z wezwaniem do zawarcia próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie nastąpił skutek wskazany w art. 124 § 1 k.c. a zatem doszło do przerwania biegu jeszcze przed rokiem 2014 r., przez co zgłoszony zarzut zasiedzenia nieruchomości nie zasługiwał na uwzględnienie.

Mając na uwadze treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. i art. 175 k.c. czynność w postaci zawezwania do ugody, należało uznać za działania zmierzające do przerwania biegu terminu zasiedzenia, przez co po terminie rozprawy przed Sądem Rejonowym w Pruszkowie, której celem było zawarcie między stronami ugody, bieg zasiedzenia nieruchomości przez pozwanych rozpoczął się na nowo.

Reasumując Sąd uznał, że wskazane okoliczności świadczyły o tym, iż roszczenie dochodzone przez Szkołę (...) jest usprawiedliwione co do zasady, o czym Sąd orzekł na podstawie art. 318 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od wyroku wstępnego z dnia 13 lipca 2016 r. złożyła strona pozwana domagając się uchylenia zaskarżonego orzeczenia wobec braku podstaw do jego wydania, ewentualnie zmiany zaskarżonego orzeczenia i uznania, że roszczenie powoda o zapłatę nie jest usprawiedliwione co do zasady oraz zasądzenia od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwani zarzucili naruszenie:

1. art. 318 k.p.c. poprzez wydanie wyroku wstępnego w sytuacji, gdy z całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego bezsprzecznie wynika, że roszczenie powoda nie jest co do istoty zasadne a pozwani skutecznie podnieśli zarzut zasiedzenia;

1. art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że skrócenie okresu zasiedzenia o okres posiadania nieruchomości przed 1990 r. maksymalnie o połowę, oznacza podzielenie okresu posiadania przed 1990 r. na pół i odjęcie powstałej liczby od okresu zasiedzenia wskazanego w art. 172 k.c. podczas, gdy w rzeczywistości oznacza to, że zasiadający może doliczyć do okresu zasiedzenia cały okres posiadania przed 1990 r. o ile liczba doliczonych lat nie przekracza 10 lat (w przypadku posiadacza w dobrej wierze) albo 20 lat (w przypadku posiadacza w złej wierze);

2. art. 176 k.c. poprzez niedoliczenie do okresu posiadania przez pozwanych spornej części należącej do powoda, okresu posiadania nieruchomości przez ich poprzedników prawnych, mimo, że okres ten jednoznacznie wynika z całokształtu materiału dowodowego, w szczególności z dołączonego do odpowiedzi na pozew odpisu księgi wieczystej oraz zeznań świadków i pozwanego;

3. art. 7 k.c. w zw. z art. 172 k.c. oraz art. 6 k.c. przez uznanie, że pozwani pozostawali w złej wierze, mimo, że ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby pozwani w chwili nabywania nieruchomości od swoich poprzedników prawnych pozostawali w złej wierze;

4. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że zeznania świadków A. K., S. O. i E. S. oraz pozwanego nie zasługują na danie im wiary, mimo braku wskazania przyczyn, dla których sąd odmówił wiary konkretnym fragmentom zeznań świadków oraz pozwanego;

5. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 199 k.p.c. poprzez uznanie, że zeznania pozwanej nie są niezbędne dla ustalenia prawidłowego stanu faktycznego, mimo, że stan faktyczny stanowi kluczową podstawę rozstrzygnięcia w niniejszym postępowaniu oraz mimo, że w chwili wydania orzeczenia wstępnego istniały nadal nierozstrzygnięte wątpliwości, bowiem Sąd nie dał wiary fragmentom zeznań świadków i pozwanego, a zeznania pozwanej miały kluczowe znaczenie dla wydania orzeczenia wstępnego.

Pozwani wnieśli również o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 5 maja 1982 r. na okoliczność daty wejścia w posiadanie spornej części nieruchomości przez poprzedników prawnych pozwanych oraz dowodu z wyroku rozwodowego z dnia 16 kwietnia 2004 r. na okoliczność daty rozwiązania związku małżeńskiego pozwanych.

Jako okoliczności uzasadniające dopuszczenie dowodu złożonego dopiero na tym etapie postępowania pozwani wskazali, że nie będąc stroną umowy sprzedaży nie mogli wcześniej uzyskać odpisu tego dokumentu a ponadto potrzeba zgłoszenia w/w dowodów wyniknęła dopiero wobec nie uznania za wiarygodne dowodu w postaci zeznań świadków w zakresie daty wejścia w posiadanie nieruchomości (apelacja k. 189-196).

W dniu 7 listopada 2016 r. powód złożył odpowiedź na apelację, w której wniósł o oddalenie środka odwoławczego w całości, oddalenie wniosków dowodowych zawartych w apelacji jako spóźnionych oraz o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanych kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Ponadto powód zakwestionował wartość przedmiotu zaskarżenia podaną przez pozwanych, która jego zdaniem powinna odpowiadać wartości przedmiotu sporu (odpowiedź na apelację k. 230-233).

Odnośnie kwestii wartości przedmiotu sporu, zarządzeniem z dnia 22 listopada 2016 r, została ona ustalono już w kwocie, na którą wskazał powód, tj. na 119 051 zł. i od niej również została określona opłata od apelacji na kwotę 5 953 zł. Z uwagi na zwolnienie pozwanych od opłaty od apelacji, przedmiotowe ustalenia nie miały wpływu na nadanie biegu apelacji (zarządzenie k.235).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Złożona przez pozwanych apelacja nie mogła skutkować zmianą ani uchyleciem zaskarżonego orzeczenia, niezależnie od faktu, iż niektórym zarzutom podniesionym w środku zaskarżenia nie można odmówić słuszności.

Przed przystąpieniem jednakże do szczegółowej analizy zarzutów zawartych w apelacji, w pierwszej kolejności zwrócić uwagę należy, na istnienie podstaw do uwzględnienia wniosku strony pozwanej na etapie postępowania odwoławczego, o dopuszczenie dowodu z dokumentów dołączonych do środka odwoławczego w postaci wyroku orzekającego rozwód związku małżeńskiego S. U. (1) oraz B. U., jak również dokumentu sporządzonego w dniu 5 maja 1982 r., na podstawie którego poprzednicy prawni pozwanych nabyli nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...).

Zgodnie z art. 381 k.p.c. Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później.

W doktrynie jednoznacznie wskazano, iż ustawodawca nie sprecyzował kryteriów jakimi powinien się kierować sąd odwoławczy, podejmując decyzję o pominięciu nowych faktów lub dowodów, przy czym celem wprowadzenia ograniczenia w powoływaniu "nowości" była chęć przeciwdziałania celowej zwłoce strony w przedstawianiu nowych faktów i dowodów oraz potrzeba koncentracji materiału dowodowego w I instancji (por. wyr. SN z 7.11.1997 r., II CKN 446/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 67). Przepis ten nie może służyć stronom biernym w toku postępowania przed sądem I instancji (gdy nie ma uzasadnionych powodów do usprawiedliwienia tej bierności) do "przenoszenia" postępowania dowodowego na etap apelacyjny. Gdy jednak całokształt okoliczności sprawy nie pozwala na negatywną ocenę aktywności procesowej strony, a "nowości" mają dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, sąd odwoławczy powinien wniosek strony uwzględnić i dopuścić w postępowaniu apelacyjnym nowe fakty i dowody (komentarz do art. 381 k.p.c. red. prof. dr hab. Elwira Marszałkowska-Krześ wydawnictwo C.H. Beck rok 2018).

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że dokumenty złożone wraz z apelacją przyczynią się do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym odnośnie czasu posiadania, jak również charakteru tegoż posiadania odnośnie każdego z pozwanych. Dopuszczając w/w dowód Sąd miał również na uwadze fakt, iż pozwani uprawdopodobnili co najmniej trudność w uzyskaniu umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego, której stroną nie byli.

Z uwagi na powyższe podstawę rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego stanowił nie tylko materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania przed Sądem Okręgowym ale również dokumenty załączone do apelacji.

Uwzględniając powyższe poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia należało uzupełnić a nawet częściowo podległy zmianie.

Jak prawidłowo uznał Sąd Okręgowy sporna część nieruchomości, tj. część działki nr (...) położonej w K. stanowi własność powoda Szkoły (...). Zasadnie również Sąd ustalił, że pozwani S. U. (1) i B. U. weszli w posiadanie przedmiotowej nieruchomości z dniem nabycia

nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym (...), bezpośrednio graniczącej z w/w sporną działką w dniu 10 kwietnia 1986 r.

Poprzednicy prawni pozwanych C. K. i J. K. prawo własności działki nr (...) o powierzchni 4 ary 60 m² nabyli na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 5 maja 1982 r. od Skarbu Państwa, w imieniu którego czynność została dokonana przez Bank Spółdzielczy. W dniu nabycia działki, nie była ona zbudowana, niemniej jednak była przeznaczona pod zabudowę. Nabywcy zobowiązali się do rozpoczęcia na nabytej działce budowy w ciągu trzech lat od dnia sporządzenia aktu notarialnego, a do czasu rozpoczęcia jej realizacji do wykorzystania działki na cele rolnicze zgodnie z racjonalnym zagospodarowaniem użytku rolnego. Wydanie w/w nieruchomości małżonkom K. nastąpiło w dniu zawarcia umowy (d: kopia aktu notarialnego z dnia 5.05.1982 r. nr (...) k. 199-201).

W marcu 1983 r. zgodnie z planem realizacyjnym działki nr (...) odzwierciedlającym plan zabudowy budynkiem mieszkalnym położonym wyłącznie na działce nr (...), od strony północnej w/w nieruchomości została ogrodzona działka o wymiarach 19,60 m x 17,23 m x 20,80 m x 14,17 m. (d: plan realizacyjny działka nr (...) k. 96-99).

W takim też stanie nieruchomość wraz z częścią działki nr (...) - w granicach wskazanych w planie realizacyjnym, ogrodzoną trwałym ogrodzeniem z wyjściem na pole uprawne - tj. pozostałą część działki nr (...), została objęta w posiadanie przez pozwanych S. U. (1) i B. U.. Przedmiotowe ogrodzenie nie było zmieniane przez cały okres posiadania przez pozwanych (d: zeznania świadków A. K., S. O., E. U.-S. – nagranie rozprawy z dnia 20.01.2016 r. oraz wyjaśnienia S. U. (1) nagranie rozprawy z dnia 13 lipca 2016 r.).

W dniu 16 kwietnia 2004 r. Sąd Okręgowy w Warszawie sygn. akt IV C 2881/103 orzekł rozwód związku małżeńskiego zawartego w dniu 19 kwietnia 1975 r. pomiędzy S. U. (1) a B. O. bez orzekania o winie (d: wyrok k. 202-202v).

Powyższych ustaleń Sąd dokonał zarówno w oparciu o dokumenty załączone do apelacji, jak również na podstawie planu realizacyjnego złożonego wraz z odpowiedzią na pozew, który został pominięty przy dokonywaniu ustaleń przez Sąd Okręgowy. Niezależnie od powyższego Sąd za podstawę ustaleń przyjął również zeznania świadków A. K., S. O. E. S. a także wyjaśnienia S. U. (1) złożone w charakterze strony w części odnoszącej się do zakresu i rodzaju działki, która została objęta przez pozwanych w dniu 10 kwietnia 1986 r., w tym części działki nr (...), która na w/w datę była już ogrodzona.

W ocenie Sądu zeznania w/w świadków również w w/w zakresie pozostawały kompatybilne ze sobą. Zwrócić bowiem należy uwagę na twierdzenia S. O., który wskazał, że „Teren jest ogrodzony był i jest cały czas taki sam”, a ponadto „Pozwani korzystają z całej działki. Od strony pola (...) jest płot - ogrodzenie z siatki. Pamiętam, że ta siatka była od początku jak U. nabył tą działkę. W latach 80- tych była ta siatka w tym samym miejscu.” Dodać wypada, iż zakres posiadanej przez niego wiedzy wynika z własnych obserwacji albowiem w roku 1988 sam nabył działkę w niniejszej lokalizacji. Na tożsamy sposób i zakres władania działką przez pozwanych wskazuje również E. S., która wówczas miała 20 lat, wobec czego mogła poczynić własne spostrzeżenia, obserwacje a ponadto brak jest podstaw aby kwestionować jej percepcję z uwagi na wiek.

Również świadek A. K. przyznał, że pozwani „Taki stan przejęli, dla mnie byli właścicielami tego terenu od ulicy do podmurówki.” Oceniając zeznania w/w świadka należy mieć na uwadze fakt, iż sam przyznaje okoliczność zajęcia części działki (...), co dotyczyło także jego nieruchomości. W ocenie Sądu fakt zainteresowania własną działką położoną w tym samym położeniu, poddaną temu samemu reżimowi nabycia oraz zajęcia pozwala uznać je za rzeczowe, logiczne a tym samym za stanowiące podstawę do czynienia ustaleń faktycznych.

Oceniając załączony do apelacji dokument w postaci umowy sprzedaży, jak już wskazano powyżej w ocenie Sądu stanowi on bezspornie dowód nabycia własności nieruchomości działki nr (...) i to o konkretnej powierzchni 4 ary i 60 m². Wbrew twierdzeniom pozwanych na jego podstawie nie sposób uznać aby poprzednicy prawni pozwanych w dniu 5 maja (...) - tj. w dacie nabycia w/w nieruchomości faktycznie objęli w posiadanie od razu także część działki nr (...). Powyższe nie wynika ani z treści aktu notarialnego w zakresie w jakim odnosi się do oznaczenia działki, opisu nieruchomości, której część stanowiła, jak również takiego wniosku nie można wyprowadzić z opisu przeznaczenia nieruchomości. Wręcz przeciwnie uznać należało, iż w dniu 5 maja 1982 r. poprzednicy prawni pozwanych otrzymali działkę, wydzieloną pod zabudowę, za którą zapłacili. Ponadto z przedmiotowego dokumentu nie wynika również aby w tym dniu działka była ogrodzona, jak również aby jakkolwiek część, która do niej przylega była zagrodzona.

Pozostałe ustalenia Sądu Okręgowego, nie znajdując podstaw do ich kwestionowania, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Przechodząc już do zarzutów apelacji, podkreślić należy, iż w pierwszej kolejności konieczne jest ustosunkowanie się do podnoszonych naruszeń prawa procesowego a w tym naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 199 k.p.c. (błędnie prawdopodobnie art. 299 k.p.c.) poprzez oddalenie wniosku dowodowego z przesłuchania pozwanej B. U. w charakterze strony. Kwestionując w/w decyzję zaznaczyć wypada, iż pełn. pozwanych wskazywał na szerszy zakres wiedzy pozwanej o okolicznościach istotnych dla sprawy a ponadto podjęcie w/w decyzji bez wezwania pozwanej na termin rozprawy.

Odnosząc się do powyższego przyznać należy, iż pozwana na termin rozprawy 13 lipca 2016 r. nie została wezwana celem przesłuchania w charakterze strony pod rygorem pominięcia dowodu, niemniej jednak po podjęciu decyzji w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego z jej przesłuchania pełnomocnik pozwanych ani pozwany nie zgłosił zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. W tym względzie, tj. odnośnie skutków nie zgłoszenia zastrzeżenia, wypowiedział się już Sąd Najwyższy wskazując, iż „przepis art. 162 k.p.c. winien podlegać wykładni ścisłej. Strona nie może więc skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania polegającego na

wydaniu postanowienia, które może być zmienione lub uchylone stosownie do okoliczności, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie w toku posiedzenia, a w razie nieobecności - na najbliższym posiedzeniu, chyba że niezgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez jej winy, (por. wyr. SN z 12.06.2015 r. sygn. akt II CSK 450/14). Dopiero w wypadku oddalenia konkretnego wniosku dowodowego i zgłoszenia w sposób odpowiadający prawu, a zatem z przedstawieniem odpowiedniej argumentacji prawnej zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., przy wpisaniu treści tegoż do protokołu rozprawy, możliwym byłoby przedstawienie w apelacji skutecznego zarzutu niewyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy oraz naruszenia powołanych w uzasadnieniu apelacji przepisów postępowania (por. wyr. SA w Lublinie z 20.04.2017 r. sygn. akt III AU a 1185/16).

Powyższe ma w pełni zastosowanie również do oddalenia wniosku dowodowego w postaci przesłuchania pozwanej nawet gdy nie była wezwana na termin rozprawy i nie zastosowano właściwego rygoru. Orzekający Sąd w pełni podziela stanowisko wyrażone i zaprezentowane przez Sąd Apelacyjny w Łodzi (por. wyr. z 6.04.2017 r. sygn. akt I ACa 1299/16) a mianowicie „Sąd okręgowy dopuścił się uchybienia proceduralnego w zakresie dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron, ponieważ dopuścił ten dowód pomimo tego, że powód nie był obecny na terminie rozprawy, a nie został wezwany do osobistego stawiennictwa, lecz został jedynie prawidłowo zawiadomiony o terminie tej rozprawy. Nie zastosowano rygoru pominięcia dowodu z przesłuchania strony nieobecnej. Jednakże wobec faktu, że obecny na terminie rozprawy pełnomocnik powoda nie dostrzegł tego uchybienia i nie złożył zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., doszło do prekluzji tego uprawnienia w związku z czym strona powodowa nie może powoływać się na to uchybienie w dalszym toku postępowania, w tym w toku postępowania apelacyjnego.”

Mając na uwadze powyższe uznać należało, iż już z uwagi na brak zastrzeżenia zgłoszonego w trybie art. 162 k.p.c. nie istniała podstawa do uczynienia przez stronę pozwaną zarzutu apelacyjnego wobec oddalenia przez Sąd Okręgowy wniosku o przesłuchanie pozwanej w charakterze strony. Dodać również wypada, iż strona pozwana nie przedstawiła okoliczności, które mogłyby uzasadniać wniosek, iż niezgłoszenie zastrzeżenia nastąpiło bez winy tejże strony. Na takie twierdzenia strona pozwana nawet się nie powołała.

Niezależnie od powyższego uchybienia, Sąd Okręgowy oceniając przesłanki zasiedzenia uwzględnił całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, który nawet po jego uzupełnieniu a także częściowej zmianie nie pozwalał w ocenie Sądu Apelacyjnego na przyjęcie, iż zostały one spełnione. Na powyższe nie mogło mieć wpływu nawet przesłuchanie pozwanej w charakterze strony, albowiem Sąd dokonuje oceny całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego, stosując odpowiednio zasady logicznego myślenia oraz doświadczenia życiowego. Podkreślić również należy, iż dowód z przesłuchania stron ma charakter dowodu posiłkowego, a celowość jego przeprowadzenia została zastrzeżona na wypadek nie wyjaśnienia, po przeprowadzeniu wszystkich zawnioskowanych dowodów, okoliczności istotnych dla rozpoznania sprawy. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy słusznie uznał, że w świetle zeznań świadków - spójnych co do granic działki objętej w posiadanie przez pozwanych w 1986 r., co również zostało potwierdzone przez pozwanego S. U. (1) – brak było podstaw do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania pozwanej. Wskazać również należy, iż w oparciu o dowody zgromadzone w sprawie, Sąd Okręgowy dokonał oceny w zakresie nabycia posiadania spornej nieruchomości w złej wierze. Zaznaczyć przy tym wypada, iż pozwani podnosząc zarzut oddalenia wniosku dowodowego z przesłuchania pozwanej nie przedstawili w jaki sposób jej wyjaśnienia mogłyby się przyczynić do rozpoznania sprawy, jak również odnośnie jakich konkretnie okoliczności pozwana posiadała wiedzę. Reasumując powyższe, w ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji dokonał oceny całokształtu wszystkich dowodów, wyprowadzając logiczny wniosek o braku upływu terminu niezbędnego do zasiedzenia, przy czym co również istotne nawet uznanie, iż objęcie w posiadanie samoistne spornej nieruchomości nastąpiło w 1983 r. – które to ustalenia ostatecznie poczynił Sąd Apelacyjny, nie wpłynęło na zmianę wyprowadzonego wniosku, skoro w czerwcu 2012 r. powód występując z zawezwaniem do ugody przerwał bieg terminu zasiedzenia. Badając natomiast wiarę – Sąd musiał mieć na uwadze de facto okoliczności w jakich doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie, z których wynika, że zarówno pozwani jak i ich poprzednicy mieli wiedzę co do właściciela zajętej części działki nr (...), przez co słusznie uznał, iż dla jej ustalenia nie są istotne wyjaśnienia pozwanej w charakterze strony.

Strona pozwana zarzuciła również naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że zeznania świadków A. K., S. O. i E. S. oraz pozwanego nie zasługują na danie im wiary, mimo braku wskazania przyczyn, dla których sąd odmówił wiary konkretnym fragmentom zeznań świadków oraz pozwanego.

Przed dokonaniem oceny przytoczonego zarzutu zwrócić należy uwagę na charakter podnoszonego naruszenia jak również brak uzasadnienia pozwanych, w jaki sposób na zapadłe rozstrzygnięcie miało wpływ opisane uchybienie.

Przede wszystkim podnieść wypada, iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 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 wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyr. SA w Krakowie z 17.06.2016 r. sygn. akt I ACa 193/16).

Ponadto w przypadku analizy zeznań świadka obejmuje ona ustalenie tego, co osoba przesłuchiwana w swojej wypowiedzi pozytywnie stwierdza, jakie okoliczności faktyczne poznała za pomocą swoich zmysłów osobiście (selekcja materiału zeznań). W ocenie wartości dowodowej zeznań bierze się pod uwagę ich zgodność logiczną (zwartość), szczerłość wypowiedzi. Krytycznej oceny wymagają wszelkiego rodzaju oceny wartościujące. Zeznania świadka muszą być analizowane w ich całości i w powiązaniu z pozostałym materiałem dowodowym (art. 233 k.p.c.). Wprawdzie przepisy procedury cywilnej nie formułują nakazu odrzucania a priori zeznań świadka ze słyszenia (testis ex auditu), a więc relacjonującego bezpośrednio spostrzeżenia innych osób, ale przyjmuje się, że przedmiotem zeznania powinny być, co do zasady, osobiste spostrzeżenia świadka, a nie sądy o faktach tworzone w drodze wnioskowania czy wartościowania, (por. wyr. SA w Warszawie z dnia 18.08.2017r. sygn. akt I ACa 883/16).

Mając na uwadze powyżej przedstawione uwagi wstępne, Sąd Apelacyjny uznał, iż wbrew zarzutowi strony pozwanej, Sąd I instancji dokonując wartościowania zeznań A. K., S. O. czy E. S. w sposób jednoznaczny określił jakiej części i z jakich powodów dał wiarę, a w jakiej odmówił mocy dowodowej. Przedmiotowa ocena została dokonana z uwzględnieniem pozostałego materiału dowodowego w postaci dokumentów, w tym protokołu wyznaczenia punktów granicznych sporządzonego po wykonanych pomiarach geodezyjnych w 2011 r. ale również i dokumentów w postaci umowy darowizny prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Ponadto ich wartościowania dokonał w całości okoliczności wynikających z zeznań pozostałych świadków. Ostatecznie pomimo niedoprecyzowania podniesionego zarzutu Sąd uznał, iż w części a mianowicie w zakresie w jakim Sąd odmówił wiary zeznaniom świadka A. K. oraz S. O., co do okoliczności istnienia ogrodzenia już w dniu objęcia spornej części działki nr (...) wraz z działką nr (...), zarzut przedmiotowy zasługuje na uwzględnienie albowiem w/w świadkowie w sposób jednoznaczny i spójny poza przyznaniem graniczenia obu działek wskazali na fakt ogrodzenia całości działki, korzystania przez pozwanych z całości nieruchomości od początku objęcia jej w posiadanie, jak również zajęcia większej części niż nabyta przez nich nieruchomość, tzn. wyjścia poza granice. W tej bowiem części zeznania w/w świadków pozostają również kompatybilne, a ponadto wskazując na źródło pozyskanej wiedzy, czyli własne spostrzeżenia, uczynione w związku z nabyciem w tej samej lokalizacji własnych działek, nie sposób odmówić im wiary. Słusznie natomiast w ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji odmówił im wiary w zakresie w jakim w/w wypowiadali się co do tytułu prawnego, na podstawie którego władali sporną nieruchomością pozwani. Twierdzenia, iż uważali ich za właścicieli stanowią jedynie atrybut sposobu posiadania czyli władania jak samoistni posiadacze, niemniej jednak nie mogą stanowić dowodu co do charakteru wiary jaka towarzyszyła pozwanym w objęciu tej nieruchomości we władanie. W tym zakresie własna ocena dokonana przez świadków, z uwagi na fakt, iż nosiła znamiona wartościowania, musiała i została prawidłowo zanegowana przez Sąd I instancji. Dodać także należy, iż z uwagi na małą precyzyjność czy też niepamięć świadków, nie mogły one stanowić dowodu ustalenia daty, w której faktycznie doszło do zagrodzenia spornej części nieruchomości przez poprzedników prawnych pozwanych. Takiej wiedzy świadkowie nie mieli, a nawet na taką się nie powoływali.

Odnosząc się do wyjaśnień pozwanego złożonych w charakterze strony wskazać należy, iż są one bardzo mało precyzyjne, albowiem przesłuchiwany wielokrotnie na pytania pełnomocnika powoda oraz Sądu zasłania się niepamięcią lub też brakiem wiedzy na temat instytucji prawnych w postaci dzierżawy czy własności. Ponadto kwestionuje pisma, w których sam zwracał się o ustanowienie dzierżawy, choć jak twierdzi zawsze czuł się właścicielem

również i tej części nieruchomości. Taka konstrukcja składanych wyjaśnień wskazuje w ocenie Sądu jedynie na przyjętą taktykę procesową, w ramach której pozwany zmierza jedynie do potwierdzenia korzystnych dla siebie okoliczności, w celu wykazania spełnienia przesłanek zasiedzenia. Z tych też względów jak słusznie wskazał Sąd I instancji nie sposób na ich podstawie dokonywać wiążących ustaleń w zakresie daty objęcia w posiadanie samoistne spornej części nieruchomości, innej niż data nabycia przez S. i B. małż. U. działki nr (...).

Przechodząc już do oceny zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego, w ocenie Sądu jedynie w zakresie wykładni i zastosowania art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. nr 55 poz. 321), argumentację podniesioną przez stronę pozwaną należy uznać za zasadną. Niezależnie jednak od wadliwości oceny przedstawionej przez Sąd I instancji, nawet dokonanie prawidłowej wykładni powołanego przepisu nie skutkowało zmianą zaskarżonego orzeczenia albowiem, ostatecznie i tak nie doszło do upływu terminu zasiedzenia wskazanego w art. 172 k.c.

Przed wypowiedzeniem się w kwestii zasad zaliczenia okresu zasiedzenia na poczet upływu terminu niezbędnego do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie zwrócić uwagę należy na fakt, iż został on podniesiony jako instytucja, która miała skutkować oddaleniem powództwa, poprzez ustalenie przestankowo, że wszystkie warunki nabycia w w/w formie prawa własności do nieruchomości powoda o powierzchni 311 m², zostały spełnione.

Z uwagi na powyższe zgodnie z art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. obowiązek wykazania, udowodnienia spełnienia wszystkich przesłanek określonych w art. 172 k.c. spoczywał na stronie pozwanej. W myśl natomiast powołanego przepisu do zasiedzenia nieruchomości wymagane jest spełnienie łącznie dwóch przesłanek: posiadania i upływu czasu, którego długość zależy od dobrej lub złej wiary.

Co do pierwszej przesłanki Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, iż sposób władania sporną częścią nieruchomości, która została ogrodzona, pozostawała w wyłącznym władaniu pozwanych, którzy dysponując nią nie uzgadniali i nie pytali właściciela nieruchomości o zgodę na sposób jej zagospodarowania, stanowi o posiadaniu samoistnym.

Natomiast dla obliczenia okresu zasiedzenia istotne choć nie jedyne miało znaczenie zastosowanie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. nr 55 poz. 321), z uwagi na fakt, iż działka nr (...) położona w K. do dnia 31 sierpnia 2005 r. była własnością Skarbu Państwa, zaś od 1 września 1990 r. pozostawała w użytkowaniu wieczystym Szkoły Głównej Gospodarstwa (...) w W. zgodnie z art. 182 ust. 1 ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym, który utracił moc na podstawie art. 276 ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. prawo o szkolnictwie wyższym z dniem 1 września 2005 r.

Z uwagi na treść art. 177 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 października 1990 r. obowiązywał zakaz nabywania nieruchomości stanowiących własność państwową. W tych okolicznościach po zniesieniu w/w zakazu, zaistniała możliwość zasiedzenia nieruchomości, przy czym zgodnie z art. 10 cyt. ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. „Jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę”. Ratio legis tego przepisu polega na złagodzeniu rygoryzmu przepisów wyłączających dopuszczalność zasiedzenia nieruchomości państwowych w ten sposób, aby ze złagodzenia mogli skorzystać wszyscy posiadacze nieruchomości państwowych przed wejściem w życie ustawy, a nie tylko posiadacze nieruchomości, które były własnością państwową do dnia jej wejścia w życie.

W zakresie sposobu wykładni w/w przepisu wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 maja 2014 r., w którym wyjaśnił, że „Zasiedzenie nieruchomości, będącej w samoistnym posiadaniu osoby niebędącej jej właścicielem, która to nieruchomość przestała być nieruchomością państwową na skutek jej zbycia przed dniem 1 października 1990 r., biegnie od dnia utraty przez tę nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej. Jednakże ustawowy termin niezbędny do jej zasiedzenia ulega skróceniu, z mocy art. 10 ustawy zmieniającej kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r. ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.), o faktyczny,

rzeczywisty czas, w którym nieruchomości była własnością państwowa, lecz nie więcej niż o połowę ustawowego terminu wymaganego dla jej zasiedzenia. Oznacza to tylko tyle, że zasiedzenie nieruchomości przez samoistnego jej posiadacza, który uzyskał posiadanie samoistne w złej wierze, może nastąpić najwcześniej w dniu 1 października 2005 r. Nie oznacza to jednak, że wspomniany skutek prawny zawsze nastąpi w dniu 1 października 2005 r., ponieważ prawidłowe określenie dnia zasiedzenia zależy od każdorazowej oceny długości czasu, w którym stan wyłączający zasiedzenie przez wnioskodawców konkretnej nieruchomości istniał w okresie poprzedzającym dzień 1 października 1990 r.” (sygn. akt IV CSK 485/13 niepubl.)

Doprecyzowując Sąd Najwyższy dodał, w myśl art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) skróceniu, najwyżej o połowę, ulega ustawowy dwudziestoletni lub trzydziestoletni termin zasiedzenia przewidziany w art. 172 k.c., liczony od dnia 1 października 1990 r., a nie czas posiadania w okresie, kiedy możliwość zasiedzenia nieruchomości będącej przedmiotem własności państwowej była wyłączona. (por. post. SN z 16.04.2008 r. sygn. akt V CSK 532/07 niepubl.)

Mając na uwadze powyższe słusznie wskazali pozwani, iż określając termin, który podlegałby doliczeniu, w niniejszej sprawie należało uwzględnić cały okres wykonywania w/w władztwa do daty 1 października 1990 r. albowiem, w żadnym przypadku, tj. czy to przy uznaniu, iż rozpoczął się 5 maja 1982 r. czy 10 kwietnia 1986 r., jego długość nie przekroczyła ani połowy okresu wymaganego przy zasiedzeniu w dobrej wierze, ani też przy zasiedzeniu w złej wierze.

Z uwagi na powyższe dokonana przez Sąd I instancji interpretacja powołanego przepisu polegająca na doliczeniu tylko połowy czasu wykonywanego przez pozwanych posiadania, czyli dwóch lat z czterech, była oczywiście błędna.

Jak już jednak wskazano nieprawidłowe zastosowanie art. 10 cyt. ustawy nie miało wpływu na treść zapadłego orzeczenia, albowiem brak było podstaw do uwzględnienia za zasadny kolejnego zarzutu, w którym pozwani podnieśli naruszenie art. 176 k.c., art. 7 k.c. w zw. z art. 172 k.c. i art. 6 k.c.

Wskazując na powyższe nie ulega wątpliwości, iż w myśl art. 176 k.c. dopuszczalne jest doliczenie okresu posiadania poprzednika prawnego. Ponadto doliczenie w/w okresu podlega uwzględnieniu również przy stosowaniu normy art. 10 cyt. ustawy, (tak SN w post. z dnia 10.07.2009 r. sygn. akt 11 CSK 69/09 niepubl.).

W niniejszej sprawie w oparciu o umowę sprzedaży załączoną do apelacji Sąd ustalił, iż małż. K., poprzednicy prawni pozwanych nabyli działkę nr (...) o określonej powierzchni w dniu 5 maja 1982 r. W ocenie Sądu, złożenie w/w dokumentu nie było jednakże równoznaczne z wykazaniem zgodnie z art. 6 k.c., iż poprzednicy prawni pozwanych, już w dniu nabycia działki (...) objęli w samoistne posiadanie również sporną część działki nr (...), stanowiącą obecnie własność powoda a w latach 80-tych - własność Skarbu Państwa. Jak już podkreślono powyżej, ciężar dowodu zaistnienia w/w faktu spoczywał wyłącznie na pozwanych. Z dokumentów złożonych do akt sprawy, w tym szczególnie planu realizacyjnego (k. 96-98) wynika, iż do działki nr (...), na której zaplanowano zabudowę mieszkalną, dogrodzono część działki nr (...), co zostało oznaczone linią przerywaną. W ocenie Sądu jest to jedyny dowód, w oparciu o który można było przyjąć datę, w której wobec części działki nr (...) położonej w K. i graniczącej bezpośrednio z działką nr (...), została wykazana wola i świadomość posiadania, władania jak właściciel przez poprzedników prawnych pozwanych. Co również istotne, nawet sami pozwani w odpowiedzi na pozew powoływali się na w/w dokument i na jego podstawie kształtowali datę rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia, określając ją na rok 1983. Dopiero na etapie postępowania apelacyjnego pozwani swoją wersję w zakresie daty objęcia w posiadanie samoistne zaczęli kształtować w sposób całkowicie dowolny, utożsamiając ją z datą zawarcia umowy sprzedaży przez małżonków K.. Wbrew twierdzeniom pozwanych w przedmiotowym akcie mowa jest wyłącznie o działce niezabudowanej, o powierzchni stricte odpowiadającej działce aktualnej o nr (...), która była przeznaczona pod zabudowę a czas na podjęcie w/w działań został wyznaczony na 3 lata. Z żadnych postanowień w/w dokumentu nie wynika, aby w dniu nabycia w/w działki pod zabudowę mieszkalną, wraz z objęciem w/w powierzchni było związane również korzystanie czy objęcie w posiadanie jeszcze z jakiejś innej części innej nieruchomości.

Również w oparciu o zeznania świadków pozwanych - A. K., S. O. czy E. S. nie wynika, aby poprzednicy prawni pozwanych zagrodzili i objęli w wyłączne władanie dodatkowo powierzchnię 311 m², przylegającą do działki nr (...). Wszyscy co prawda twierdzą, że na pewno w dniu 10 kwietnia 1986 cała działka była ogrodzona wraz z w/w sporną powierzchnią, niemniej jednak żadne z nich nie ma wiedzy i nie jest w stanie podać daty wykonania zagrodzenia przez małżonków K..

W świetle zatem zgromadzonego materiału dowodowego, przedstawionego przez pozwanych w toku niniejszego postępowania, jak już wskazano w części zawierającej uzupełnienie ustaleń faktycznych, za datę od której należało liczyć czas podlegający doliczeniu do okresu zasiedzenia, Sąd przyjął marzec 1983 r. W tych okolicznościach, tj. przy doliczeniu okresu posiadania poprzedników prawnych pozwanych, tj. marzec 1983 r. - 10 kwietnia 1986 r. do okresu posiadania pozwanych liczony od 10 kwietnia 1986 r., termin zasiedzenia przy 30 letnim okresie - upłynąłby dopiero w marcu 2013 r., zaś przy uznaniu, że doszło do nabycia posiadania w dobrej wierze w dniu 2003 r.

Oceniając już ostatni zarzut, polegający na przyjęciu przez Sąd I instancji, iż w chwili wejścia w posiadanie pozwani byli w złej wierze, co do zasady, należało w/w ustalenie i ocenę charakteru posiadania przyjąć za prawidłową.

Jak podniosła strona pozwana, po pierwsze kwestię czy posiadanie znosi znamiona złej czy dobrej wiary podlega ocenie na moment rozpoczęcia jego wykonywania.

Ponadto słusznie zauważyli, pozwani, że ustawodawca w kodeksie cywilnym przewidział domniemania, w tym w art. 7 k.c., zgodnie z którym „Jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary”. Co jednak istotne jest to domniemanie prawne wzruszalne. Powołując się na powyższe pozwani domagali się przyjęcia, iż nabyte przez nich posiadanie spornej części nieruchomości nastąpiło w warunkach uzasadniających dobrą wiarę albowiem powód przedmiotowego domniemania nie obalił, zaś pisma z dnia 23 kwietnia 2014 r. (k. 37), 11 maja 2012 r. (k. 39) i z dnia 5 czerwca 1986 r. (k. 40) zostały sporządzone wyłącznie przez pozwanego, który nie mógł się wypowiadać w imieniu pozwanej B. U..

W ocenie Sądu Apelacyjnego przywołany powyżej zarzut w okolicznościach niniejszej sprawy nie mógł być uznany za zasadny.

Przede wszystkim dobra i zła wiara to kwalifikacje prawne stanów wiedzy, najczęściej przekonania o istnieniu albo braku określonych okoliczności. Ponadto wprowadzenie domniemania dobrej wiary oznacza, że podmiot zarzucający innej osobie działanie w złej wierze musi przeprowadzić dowód na taką okoliczność.

Zauważy jednak należy, iż do obalenia domniemania mogą posłużyć wszystkie dowody zebrane w sprawie, niezależnie od tego, który z uczestników (stron) był inicjatorem przeprowadzenia dowodu (tak SN w post. z 21.05.2014 r. sygn. akt II CSK 499/13). Sąd badając przymiot wiary samoistnego posiadacza jako przesłankę zasiedzenia winien dokonać w tej materii całościowej oceny, mając na uwadze także fakty, które podważają przeświadczenie posiadacza o przysługiwaniu mu prawa (tak SN w post. z dnia 26.09.2012 r. sygn. akt U CSK 95/12).

Podzielając powyższe stanowisko uznać zatem należy, iż wszystkie dowody, w tym również i przeprowadzone w tym postępowaniu na wniosek pozwanych, mogły a nawet podlegały ocenie pod kątem badania czy prowadzą do obalenia domniemania wynikającego z art. 7 k.c.

Ponadto ustalając powyższą kwestię Sąd nie może pominąć ukształtowanego w orzecznictwie stanowiska, w którym zawarte zostały niejako wytyczne, które stany i w jakich okolicznościach mogą świadczyć o dobrej lub złej wierze posiadacza samoistnego.

Zgodnie z tradycyjnym rozumieniem, dobra wiara zasiadającego posiadacza ma miejsce wtedy, kiedy okoliczności, w jakich doszło do wkroczenia przez niego w cudzą własność w zakresie odpowiadającym służebności usprawiedliwiały jego przekonanie, że nie narusza cudzego prawa. Ustalenie jego stanu świadomości może nastąpić z wykorzystaniem

wszelkich dróg dowodzenia, także w drodze budowy domniemań faktycznych. (tak SN w post. z dnia 21.05.2014 r. sygn. akt II CSK 499/13).

Sąd Najwyższy uznał również, że „osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego, może być uznana za samoistnego posiadacza w dobrej wierze jedynie wyjątkowo, gdy jej przeświadczenie o przysługiwaniu prawa własności jest poparte obiektywnymi okolicznościami {tak SN w post. z dnia 26.09.2012 r. sygn. akt 11CSK 95/12).

Mając na uwadze poczynione powyżej uwagi ogólne Sąd Apelacyjny, dzieląc w pełni wniosek Sądu Okręgowego, przyjął, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie występują obiektywne okoliczności, które uzasadniałyby, iż pozwani, czy ich poprzednicy prawni obejmując w posiadanie część nieruchomości będącej w latach 80-tych własnością Skarbu Państwa, bez tytułu prawnego, uczynili to przy przeświadczeniu przysługiwania im prawa własności a zatem w dobrej wierze.

Wskazane powyżej pisma, złożone wraz z pozwem, wystosowane przez pozwanego w latach 2012-2014, bezspornie wskazują na wiedzę co do stanu prawnego spornej nieruchomości, jak również na świadomość, że nie przysługuje mu do niej tytuł prawny. Niezależnie od powyższego o istnieniu podstaw uzasadniających wzruszenie domniemania z art. 7 k.c. przesądzają po pierwsze: - zeznania A. K., iż działki zajmowane poza granicami nabywanych nieruchomości stanowią własność Skarbu Państwa, - po drugie okoliczność, iż plany zabudowy ograniczony został wyłącznie do granic działki nr (...), - po trzecie brak w przypadku pozwanych trwałej zabudowy na zajętej części działki nr (...), która została zagospodarowana jak przyznał świadek A. K. na „drzewka owocowe (...) komóreczka postawiona, do tego fundamentu - tam była folia na pomidorki”, - po czwarte już wielkość działki, która z uwagi na powierzchnię dogrodzoną przekraczała obszar nabytej działki prawie o 100% - 311 m² do 460 m², której to wielkości nie sposób było nie zauważyć, - po piąte pozyskanie przez pozwanych planu realizacyjnego z 1983 r. przygotowanego w związku z zabudową, zawierającego zarówno oznaczenie granic działki o powierzchni 460 m² i jednocześnie oznaczenie ale już linią przerywaną, że jest jakaś inna dodatkowa część, która nie mieści się z pewnością w granicach nabytej działki nr (...), co już wskazywało, że pozwani obejmują coś do czego nie mają tytułu prawnego. W taki sam sposób należy ocenić wejście w posiadanie spornej części nieruchomości przez poprzedników prawnych pozwanych, albowiem w dacie nabycia przez nich działki nr (...), zarówno jej powierzchnia i granice były im znane a jak wynika nawet z pisma pozwanego S. U. (1) z dnia 23 kwietnia 2014 r., wiedza o braku tytułu prawnego do zajętej części jak również, fakt jego uzyskania, czy przekazania, dopiero w późniejszym okresie czasu, świadczą bezspornie o braku podstaw do uznania przez nich, że dysponowali tytułem prawnym do spornej nieruchomości. Również wskazać należy, iż wiedza o tym, kto był w latach 80-tych właścicielem działki przylegającej m.in. do działki pozwanych oznaczonej nr (...) oraz, że ta część to były grunty orne a nie tak jak przedmiotem sprzedaży działka pod zabudowę, była wiedzą powszechną wśród nabywców wydzielonych działek. Jak bowiem wskazał świadek A. K. „Nie wiem kto był poprzednikiem (...) wcześniej był właścicielem Skarb Państwa”.

Konkludując powyższe, ocena całego materiału dowodowego zebranego w sprawie, wskazuje na istnienie podstaw do obalenia przeświadczenia o przysługiwaniu pozwanym czy ich poprzednikom prawnym, tytułu do władania sporną nieruchomością, co skutkowało obaleniem domniemania, na które powołała się strona pozwana wynikającego z art. 7 k.c.

W tych okolicznościach, przy uwzględnieniu nawet ustaleń poczynionych odnośnie początkowej daty posiadania samoistnego określonej na marzec 1983 r., wymagany okres zasiedzenia, z uwagi na obalenie domniemania dobrej wiary posiadania i dokonanie zaliczeń dopuszczalnych na podstawie art. 10 cyt. ustawy, wynoszący 30 lat, upłynąłby w marcu 2013 r.

Wobec jednak podjęcia skutecznej akcji wydobywczej, poprzez złożenie w dniu 19 czerwca 2012 r. przez powoda wniosku o zawezwanie do ugody w przedmiocie wydania nieruchomości o powierzchni 311 m², której skutkiem było

przerwanie biegu terminu zasiedzenia, zarzut pozwanych, w postaci zasiedzenia spornej części nieruchomości nie był zasadny.

W tych okolicznościach wbrew podważaniu istnienia podstaw do wydania wyroku wstępnego, przesłanki do jego wydania określone w art. 318 k.c. faktycznie zaistniały, przez co nie można dopatrzeć się naruszenia tegoż przepisu.

Reasumując wskazać wypada, że niezależnie od uznania za słuszne części zarzutów podniesionych w apelacji, ostatecznie środek odwoławczy w myśl art. 385 k.p.c. podlegał oddaleniu jako bezzasadny.

Monika Włodarczyk Marta Szerel Przemysław Kurzawa