

Sygn. akt: IV Ca 836/15

POSTANOWIENIE

Dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – SSO Małgorzata Szeromska (spr.)

Sędziowie SO Waław Banasik

SO Katarzyna Mirek – Kwaśnicka

Protokolant sekr. sądowy Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 stycznia 2016 r. w P.

sprawy z wniosku **W. W. (1)**

z udziałem **E. N., P. N., A. S., J. G., K. Ż., M. C. (1), W. W. (2), T. S.**

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Żyrardowie z dnia 23 marca 2015 r.

sygn. akt I Ns 923/14

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od wnioskodawczynie W. W. (1) na rzecz uczestników E. i P. małżonków N. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w II instancji.

Sygn. akt IV Ca 836/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Żyrardowie postanowieniem z 23 marca 2015 r. oddalił wniosek W. W. (1) o zasiedzenie.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

Działka będąca przedmiotem zasiedzenia – nr (...) obecnie o powierzchni 0,2776 ha (do 2008- o powierzchni 0,28 ha, następnie 0,2779 ha) powstała w wyniku przeprowadzonego w 1991r. podziału geodezyjnego działki nr (...) mającej powierzchnię 1,29 ha. Działka nr (...) w okresie od założenia ewidencji gruntów, t.j. od 1965 r. do 1984 r., t.j. dokonania odnowy ewidencji gruntów, oznaczona była za numerem (...) i miała powierzchnię 1,32 ha. Wraz z działkami nr (...) wchodziła w skład osady włościańskiej położonej we wsi F., gminie G. (obecnie W.), powiat (...) (obecnie (...)) o pow. 2,68 ha. Przed powstaniem ewidencji gruntów osada włościańska zapisana była w tabeli likwidacyjnej pod numerem (...) marca 1919 r. F. W. nabył na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego- Rep. (...) od S. C. i jego żony M. C. (2) dwie osady włościańskie, nie mające urzędzonych „hypotek”, położone we wsi F., gminie G., powiatu (...), przy czym jedna zapisana w tabeli likwidacyjnej pod numerem (...) o powierzchni 8

morgów miary nowopolskiej, zaś druga zapisana w tabeli likwidacyjnej pod numerem (...) o powierzchni 10 morgów miary nowopolskiej. Południowa część nieruchomości, zapisana pod numerem likwidacyjnym (...) stanowiła, na przestrzeni 6 morgów miary nowopolskiej, osadę zabudowaną połową domu mieszkalnego i połową studni, bez zasiewu, z krzakami, drzewami jakie tam wyrosną. Za wymienioną nieruchomość F. W. zapłacił małżonkom C. kwotę 4600 marek polskich, zapożyczając się przy tym u żony M. S. na kwotę 1.500 marek polskich. 3 czerwca 1921r. F. W. zbył J. K. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego- Rep. (...) osadę włościąską nie mającą urządzonej „hypoteki” położoną we wsi F., gminie G., powiat (...) zapisaną w tabeli likwidacyjnej pod numerem (...) o powierzchni 6 morgów zabudowaną połową domu mieszkalnego i połową studni, bez zasiewu z krzakami i drzewami. Wymieniona nieruchomość została z powrotem zbyta na podstawie umowy sprzedaży zawartej 21 października 1921r. w formie aktu notarialnego Rep. (...) przez J. K. F. W. za cenę 200.000 marek polskich. Z otrzymanej ceny, J. K. przekazał żonie F. M. S. W. 1.500 marek polskich jako spłatę pożyczki zaciągniętej przez F. W. przy zawarciu umowy w formie aktu notarialnego w 1919r. Rep. (...). F. W. zmarł w 1934r. W skład spadku po zmarłym pozostała, między innymi, nieruchomość niehipotekowana osada włościąńska położona we wsi F., gm. G., powiatu (...), zapisana w tabeli likwidacyjnej pod numerem (...), o powierzchni 6 morgów, czyli 3,3592 ha wraz z budynkami, którą spadkodawca nabył od J. K.. Spadek po wymienionym odziedziczyło jego 5 synów wśród których byli: R. W. (1)- mąż wnioskodawczyni oraz jego bracia J. W. (1), Z. W., J. W. (2) oraz R. W. (2). Na podstawie umowy zawartej w dniu 30 marca 1948r. w formie aktu notarialnego- Rep. Nr (...) w Ż., R. W. (1) oraz J. W. (1) darowali swoim braciom Z. W. i J. W. (2) w częściach równych swoje udziały wynoszące 2/5 we własności wyżej wymienionej nieruchomości spadkowej. F. W. za życia wybudował na należącej do niego nieruchomości położonej w miejscowości F. drewniany dom. Znajduje się one na działce oznaczonej obecnie numerem (...) do dnia dzisiejszego. Zamieszkiwał w nim do chwili śmierci z żoną M. S.. Jego żona zmarła w 1944r. Budynek dzieli na dwie części ściana, prowadzą do niego dwa oddzielne wejścia - jedno od drogi, drugie od podwórka. (...) stopniowo wyprowadzali się z domu, w miarę tego jak zawierali związki małżeńskie. W 1948r. nieruchomość wraz z wchodzącym w jej skład domem była już zajmowana przez Z. W. i jego żonę E. W. oraz ich dzieci. W tym czasie R. W. (1) zamieszkiwał na stacji w W., przy ul. (...). Uczył się i był zameldowany w W.. Do domu przyjeżdżał na soboty i niedziele. R. W. (1) ożenił się w 1949r. z W. W. (1). W tym samym roku W. W. (1) sprowadziła się do R. na sporną nieruchomość. Za zgodą brata Z. zamieszkali wspólnie w znajdującym się na niej drewnianym domu. R. W. (1) i W. W. (1) nie mieli się gdzie podziąć, dlatego R. W. (1) wyraził zgodę na ich zamieszkanie. Od tego czasu Z. z rodziną zajmował dwa pomieszczenia w budynku z wejściem od drogi, R. zajmował jedno pomieszczenie w budynku z wejściem od podwórka. Z. W. zezwolił R. W. (1) i jego żonie, aby uprawiali ogródek znajdujący się na części nieruchomości zajmowanej przez nich. Od chwili wspólnego zamieszkania R. i W. W. (1) we F. sporna nieruchomość nie była jeszcze faktycznie podzielona na części. Około 3 lat po zawarciu związku małżeńskiego przez W. i R. W. (1), R. W. (1) wybudował na działce płot, od strony drogi który podzielił ją na dwie części. Ponadto wybudował płot od strony lasu. Z. miał o to pretensję do brata. Nieraz domagał się, aby brat go rozebrał. Pomimo tego R. W. (1) nie rozebrał płotu i do dnia dzisiejszego stoi w miejscu jego pierwotnego posadowienia. Nieformalną umowy darowizny - w zwykłej formie pisemnej z dnia 14 kwietnia 1970r. J. W. (2) zrzekł się na rzecz brata Z. W. udziału wynoszącego 2/5 w działki, gospodarstwa rolnego położonego we wsi F., pow. G., zgodnie z aktem notarialnym z dnia 26 maja 1949r. Rep. Nr (...) sporządzonym w Ż., które to gospodarstwo, według oświadczenia darczyńcy nieprzerwanie użytkował brat Z. W.. Mimo zawarcia umów darowizny Z. W. faktycznie spłacał braci z udziałów spadkowych. Pieniądze na spłatę uzyskał z pożyczek udzielanych mu przez zakład pracy. Od 1956r. Z. W. był zatrudniony w (...). Nie wszyscy braci uzyskali spłatę. R. W. (1) narzekał, że czuł się pokrzywdzony, że nie dostał złotych. Prawomocnym aktem własności ziemi nr (...) z dnia 30 grudnia 1975r. Naczelnik Gminy w W. stwierdził, że Z. W. i E. W. stali się z mocy samego prawa właścicielami nieruchomości położonych we wsi F., stanowiących działki nr (...), nie mających urządzonej księgi wieczystej, ani dla których nie został założony zbiór dokumentów, o powierzchni 2,68 ha. Postępowanie poprzedzające wydanie akt własności ziemi toczyło się wyłącznie z udziałem Z. W. i E. W.. W toku postępowania małżonkowie W. oświadczyli, że stali się posiadaczami wymienionych działek na podstawie nieformalnego działu spadku zwanego w 1948 r. pomiędzy Z., J., R., J. i R. W. (1) oraz, że działka nr (...) jest zabudowana. Małżonkowie W. oświadczyli również, że inne osoby nie roszcżą sobie praw do wymienionej nieruchomości. Przez cały okres zamieszkiwania w domu na działce nr (...) W. i R. W. (1) nie płacili czynszu Z.. W 1979r. R. i W. W. (1) przyłączyli swoją część budynku do linii energetycznej, za co uiszcili opłatę elektryfikacyjną w wysokości 2180 zł. Z. miał oddzielne przyłącze do swojej części budynku. R. W. (1) swojej części wymienili podłogę

i dach, naprawiał płot dzielący sporną nieruchomość. Na swojej części, poza ogródkiem, na korzystanie, z którego pozwolił im brat Z. nie uprawiali żadnych roślin. Jedynie w ogródku uprawiali warzywa i kwiaty. R. W. (1) i jego żona hodowali ponadto na zajmowanej przez nich części kury oraz jednego świniaka. R. W. (1) dostawił do swojej części budynku werandę, na nieruchomości pobudował komórki. Nie pytał Z. W. o zgodę. R. W. (1) rozliczał się z bratem Z. z podatków, dawał mu pieniądze na podatki za nieruchomość. Z. miał pretensje do brata, że nie płaci podatków. Od 1985r. do 1988r. podatki od części zajmowanej przez R. i jego rodzinę były opłacane przez niego oddzielnie. Od tego czasu nakazy płatnicze były skierowane do R. W. (1). Za okres wcześniejszy, przed 1985r., począwszy od 1979r. W. W. (1) i R. W. (1) oddzielnie uiszczali opłaty na tzw. fajerkasę, opłacali składki na ubezpieczenie w (...) oraz opłaty na Fundusz Gminny. Od chwili zamieszkania na działce (...) Z. W. zawsze powtarzał bratu „wy tu nic nie macie”. Nie wyganiał jednak brata i jego rodziny z zajmowanej przez nich części. Z. W. zmarł w dniu 18 sierpnia 1981r. Po jego śmierci jego żona E. W. około 2-3 lat zamieszkiwała w dotychczas zajmowanej części domu, po czym przeprowadziła się do innego budynku- murowanego znajdującego się w innej części nieruchomości. Po jej przeprowadzce nic się nie zmieniło się w sposobie korzystania z części nieruchomości zajmowanej przez R. W. (1) i jego żonę W. W. (1). E. W. tolerowała fakt zamieszkiwania przez oraz korzystania z części nieruchomości w granicach, w jakich pierwotnie zajmowali nieruchomość. Nie było między nimi sporów o nieruchomość. Żadnych roszczeń nie zgłaszały również córki E. W. i Z. W.. R. W. (1) zmarł w 1 stycznia 2005r. Również i po tej dacie nic się nie zmieniło w stanie posiadania przez wnioskodawczynię. Córki E. i Z. W. nie domagały się, aby rodzina W. W. (1) zabrała ją do siebie. W. W. (1) zamieszkuje do chwili obecnej na spornej części nieruchomości, jedynie w sezonie zimowym rodzina zabiera ją do siebie. W 1991r. E. W. dokonała geodezyjnego podziału działek stanowiących majątek jej i jej zmarłego męża. Część działek przekazała córkom. Również w 1991r.- w marcu dla spornej nieruchomości została założona księga wieczysta nr (...), pierwotnie (...). Umową darowizny z dnia zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 24 lipca 2000r., Rep. A nr (...), E. W. darowała wnukowi P. N. i jego żonie E. N. nieruchomość położoną we wsi F., w gminie W., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 28 arów. E. W. poleciła P. N. i jego żonie aby nie eksmitowali W. W. (1) oraz żeby pozwolili jej zamieszkiwać jak dotychczas do końca jej życia.

W ocenie Sądu Rejonowego charakter posiadania przez W. W. (1) spornej części nieruchomości na żadnym etapie tego posiadania nie uzasadniał zakwalifikowania go jako samoistnego. W pierwszym rzędzie problematycznym był charakter posiadania spornego fragmentu nieruchomości w okresie od 1949 do 1975. Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że Z. W. w oparciu o czynność prawną stał się właścicielem nieruchomości, w skład której wchodzi część objęta wnioskiem o zasiedzenie w udziale wynoszącym 2/5, w pozostałym zakresie i na podstawie nieformalnej czynności prawnej był posiadaczem udziału wynoszącego 2/5. Pomimo tego Z. W. czuł się jak właściciel całej nieruchomości oraz stawiał się roli osoby decyzyjnej. Faktem jest, że R. W. (1) w wyniku umowy darowizny poczynionej na rzecz Z. W. i J. W. (2) wyzbył się praw do spornej nieruchomości. Już z tego względu ani R. W. (1), ani tym bardziej jego żona W. W. (1), która sprowadziła się w 1949r. do domu do F. nie mogli być postrzegani jak osoby wykonujące posiadanie właścicielskie. Ostatecznie ocenę posiadania spornej części nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża jako samoistnego zdyskwalifikował fakt uzyskania w 1975 r. przez Z. i E. W. aktu uwłaszczenia gruntów położonych w miejscowości F.. Odmiennych argumentów co do oceny charakteru posiadania nie dostarcza również okres posiadania części nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie tak po 1975, jak i po śmierci Z. W., dlatego też wniosek podlegał oddaleniu.

Apelację od tego orzeczenia złożyła wnioskodawczyni, zaskarżając postanowienie w całości i narzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 336 k.c. przez przyjęcie, iż wykonywane przez wnioskodawczynię i jej męża władanie nie miało charakteru posiadania samoistnego, mimo że W. i R. małż. W. w sposób typowy dla władania właścicielskiego swoimi czynnościami faktycznymi w stosunku do nieruchomości oraz wobec innych osób zmanifestowali na zewnątrz wole władania pod tytułem właściciela;
2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. tj. zasady swobodnej, a nie dowolnej oceny materiału dowodowego, polegającej na przyjęciu za wiarygodne zeznań świadków B. W., W. D., i P. N., iż R. W. (1) zamieszkał z żoną za zgodą brata na nieruchomości i zamieszkiwał na niej później wraz z rodziną na zasadzie użyczenia;

3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że R. W. (1) wraz z żoną nie czuli się jak właściciele wydzielonej części nieruchomości przez okres 60 lat, ponieważ R. W. (1) w 1948 r. dokonał zbycia udziału w spadku po ojcu.

Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku o zasiedzenie nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest niezasadna, a jej zarzuty chybione.

Stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w sprawie, ustalenia te, jak również wyrażoną przez Sąd I instancji ocenę prawną Sąd Okręgowy akceptuje w całości i uznaje za własne. Ustalenia faktyczne zostały poczynione bardzo szczegółowo i wnikliwie, poparte równie dokładną oceną materiału dowodowego.

Przedmiotem sporu w rozpoznawanej sprawie był charakter posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię przez cały okres od 1949 r. do chwili obecnej i przez jej męża od 1948 r. do chwili jego śmierci w 2005 r. Najbardziej istotnym i rozstrzygającym dowodem w tym zakresie były zeznania samej wnioskodawczynie. Nie mówiła ona wprawdzie na jakiej zasadzie zamieszkali w nieruchomości, ale zeznała, że brat męża pozwolił im uprawiać ogródek, że sprzeciwił się postawieniu płotu przez męża wnioskodawczynie, potem żądał jego rozebrania, powtarzał do brata i bratowej „wy tu nic nie macie”. Z zeznań wnioskodawczynie jednoznacznie wynika, że Z. W. demonstrował swe uprawnienia właścicielskie wobec nich. Zestawiając to z faktem, że mąż wnioskodawczynie przed zamieszkaniem w tej nieruchomości przeniósł na rzecz brata Z. W. swój udział w nieruchomości stwierdzić należy, że niewątpliwie R. W. (1) wraz z żoną zamieszkali w nieruchomości za zgodą brata Z. W. i objęli ją w posiadanie zależne. Za taką oceną przemawiają także inne dowody omówione szczegółowo przez Sąd I instancji, jednakże nie ma potrzeby przytaczania ich w tym miejscu.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma wątpliwości, że przedmiotem umowy darowizny zawartej w 1948 r. przez spadkobierców F. W. były udziały w nieruchomości, w której skład wchodzi nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie. W tymże akcie notarialnym jest mowa o znajdujących się na nieruchomości budynkach, tymczasem z żadnego dowodu nie wynika, że spadkodawca F. W. był właścicielem jakiegokolwiek innej zabudowanej nieruchomości, żaden z uczestników też o tym nie wspominał. Twierdzenie zawarte w apelacji, że małżonkowie Z. W. w protokole uwłaszczenia z 5 grudnia 1974 r. nie wspominają, iż nieruchomość pochodzi z „umowy darowizny udziałów” nie odpowiada prawdzie. Na stronie 3 protokołu (k-66 akt) istnieje zapis, że Z., J., R., J. i R. W. (1) dokonali podziału gospodarstwa rolnego pozostałego po zmarłym ojcu.

Biorąc te okoliczności pod uwagę uznać należy, że nielogicznym i niezrozumiałym byłoby zachowanie spadkobiercy, który daruje bratu swoje udziały w nieruchomości, a następnie się do tej nieruchomości, już zamieszkałej przez brata, wprowadza i obejmuje ją w posiadanie samoistne. Niewątpliwie R. W. (1) zamieszkując w części budynku objął go w posiadanie zależne, co oczywiście nie może prowadzić do zasiedzenia. Przeprowadzone w sprawie dowody spowodowały obalenie domniemania samoistności posiadania wynikającego z art. 339 k.c.

Sam fakt objęcia nieruchomości w posiadanie zależne nie przesadza jeszcze o bezpodstawności wniosku o zasiedzenie, możliwe jest bowiem przekształcenie posiadania zależnego w samoistne, jednakże wymaga to dostatecznie wyraźnego uzewnętrznienia. W tym miejscu przywołać należy postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r. wydane w sprawie III CSK 103/13, z którego wynika: O przekształceniu posiadania zależnego w samoistne świadczy jedynie dostatecznie uzewnętrzniona wola wykonywania władztwa wyłącznie dla siebie (animus rem sibi habendi), która przejawia się w podejmowaniu czynności wskazujących, że posiadacz wobec właściciela i otoczenia prawnego demonstruje zachowania świadczące o zawładnięciu nieruchomością oraz swobodnym dysponowaniu nią w imieniu własnym i na własną rzecz. Konieczne jest przy tym zmanifestowanie zmiany na zewnątrz i w jednoznaczny sposób, a sama intencja posiadacza nie jest wystarczająca. LEX nr 1463865.

Z dowodów przeprowadzonych w sprawie, nawet z zeznań samej wnioskodawczynie w żaden sposób nie wynika, że nastąpiła zmiana charakteru posiadania, nie sposób wskazać jakiegokolwiek momentu, w którym wnioskodawczynie i

jej mąż zademonstrowali zawładnięcie nieruchomością jak właściciele w sposób widoczny dla otoczenia. Argument, że wnioskodawczyni i jej mąż wykonywali remonty i ponosili inne koszty utrzymania nieruchomości nie mogą przesądzać o samoistności posiadania, bowiem również posiadacz zależny ponosi koszty utrzymania rzeczy.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania za II instancję orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. uznając interesy uczestników za sprzeczne.