

Sygn. akt: IV Ca 574/17

POSTANOWIENIE

Dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – SSO Małgorzata Szeromska (spr.)

Sędziowie SO Katarzyna Mirek - Kwaśnicka

SO Wacław Banasik

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie 9 listopada 2017 r. w P.

sprawy z wniosku M. K. (1)

z udziałem J. K. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Mławie z 6 czerwca 2017 r.

sygn. akt I Ns 289/14

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie i wniosek oddalić;
2. zasądzić od M. K. (1) na rzecz J. K. (1) kwotę 992 (dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania za obie instancje;
3. nakazać pobranie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Mławie od M. K. (1) kwotę 2.025,07 (dwa tysiące dwadzieścia pięć i 7/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt IV Ca 574/17

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Mławie postanowieniem z dnia 6 czerwca 2017 r. stwierdził, że M. K. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2007 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w miejscowości W., gm. W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 6,52 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...).

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

Nieruchomość, stanowiąca działkę nr (...), oznaczona obecnie jako działka nr (...), położona w miejscowości W. w gm. W., otoczona jest gruntami, które od kilkudziesięciu lat należały najpierw do Skarbu Państwa, a następnie do wnioskodawcy. Przedmiotowa działka uważana była za część składową sąsiednich działek, użytkowana była wspólnie z innymi działkami jako całość. Przedmiotowa działka nie posiadała wyraźnych granic (w postaci chociażby miedzy),

które w sposób jednoznaczny oddzielałyby ją od sąsiednich działek i wyodrębniały by ją jako oddzielny przedmiot własności. (...) położone w W., w tym działka nr (...), od 1977 roku uprawiane były przez poprzednika prawnego wnioskodawcy Państwowe Gospodarstwo Rolne M. PGR władał przedmiotową działką jak właściciel, pobierał z niej pożytki. Przedmiotowe grunty wchodziły w skład (...) do 31.08.1992 r.. W dniu 31.08.1992 r. powyższe grunty zostały przejęte przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa w O., w tym także działka nr (...), która traktowana była jako część gospodarstwa i obrabiana była przez każdorazowego posiadacza gospodarstwa. Na terenie byłego PGR utworzono Gospodarstwo (...). W dniu 07.07.1999 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa zawarła z wnioskodawcą umowę dzierżawy gospodarstwa rolnego (gospodarstwo rolne (...)). Na mocy umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego z dnia 31.03.2004 r. rep. (...) przed notariuszem M. K. (2) wnioskodawca M. K. (1) nabył własność gospodarstwa rolnego (...), w ramach którego uprawiana była działka nr (...). Od daty nabycia własności sąsiednich działek, wnioskodawca uprawiał również działkę nr (...), siejąc kukurydzę, następnie trawę. O fakcie, że przedmiotowa działka nie stanowi części jego gospodarstwa rolnego wnioskodawca dowiedział się w 2009 r. , kiedy chciał dokonać zalesienia działki. M. K. (1) traktował przedmiotową działkę jako swoją własność, zgłosił ją nawet we wniosku o dopłaty bezpośrednie do gospodarstwa rolnego z Unii Europejskiej. Nikt do 2012 r. nie zgłaszał żadnych pretensji do przedmiotowej działki. Wnioskodawca władał nią jak właściciel, również jego poprzednik Skarb Państwa – władał przedmiotową działką jak właściciel, uprawiał ją, przekazywał dalszym podmiotom na podstawie umów dzierżawy czy umowy sprzedaży.

Sąd Rejonowy stwierdził, że po doliczeniu przez wnioskodawcę okresu posiadania przez swojego poprzednika prawnego – Skarb Państwa (PGR M., Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, której następcą prawnym jest Agencja Nieruchomości Rolnych), wnioskodawca wykazał nieprzerwane posiadanie przez okres 30 lat (jako posiadacz w złej wierze). Sąd przyjął za początek biegu okresu zasiedzenia datę 31.12.1977 r. (podobnie jak wnioskodawca) z uwagi na fakt, że świadkowie, którzy byli pracownikami PGR M., m.in. M. P., J. K. (2), T. P. (k. 154-157) wskazywali, że przedmiotowa działka była uprawiana przez PGR w ramach dużego gospodarstwa, jednakże wskazywali oni jedynie rok 1977, bez określenia dokładnej daty. W związku z powyższym wnioskodawca spełnił obie przesłanki, na podstawie których Sąd stwierdza zasiedzenie nieruchomości. Sąd Rejonowy

odmówił wiarygodności również zeznaniom świadka B. W., który zeznał, że PGR zawarł z J. D. pisemną umowę dzierżawy przedmiotowej działki na czas nieokreślony w zamian za opłacanie podatku rolnego. Świadek zeznał, że jest na „100 % pewny, że umowa dzierżawy działki była sporządzona i że podpisał ją w imieniu PGR ówczesny dyrektor W.”. Zdaniem Sądu twierdzenia świadka są mało wiarygodne, bowiem w dokumentacji przekazanej przez Agencję Nieruchomości Rolnych brak takowej umowy (inne umowy, jak również protokoły zdawczo-oddawcze zostały dołączone do akt). Słusznie dodatkowo podniósł wnioskodawca, że sposób reprezentacji PGR wskazany przez świadka B. W. był niewłaściwy.

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik, który zaskarżył postanowienie w całości i zarzucił mu:

1. naruszenie przepisów postępowania – art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 339 k.c. i art. 340 k.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i nadanie, wbrew doświadczeniu życiowemu i logice zbyt dużego walurowego dowodowego zeznaniom świadków: M. P., J. K. (2) i T. P., do których to zeznań sąd winien podejść z dużą ostrożnością, jako że są oni pracownikami w gospodarstwie wnioskodawcy, co może wpływać na subiektywizm i wiarygodność świadków, przy jednoczesnym braku nadania odpowiedniego znaczenia zeznaniom pozostałych świadków B. W. i M. K. (3), które to zeznania świadczą o istnieniu umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości jak również posiadaniu przez J. D. nieruchomości w latach 90-tych, które to naruszenie doprowadziło do niesłusznego uznania, że nastąpiła ciągłość posiadania samoistnego przez okres 30 lat po stronie wnioskodawcy i jego poprzedników;
2. obrazę prawa materialnego – art. 172 § 1, 2 i 3 k.c. w zw. z art. 176 § 1 k.c. poprzez ich niesłuszne zastosowanie i uznanie, że wnioskodawca mógł doliczyć czas posiadania swego poprzednika, w sytuacji, gdy poprzednik nie był w posiadaniu samoistnym nieruchomości bezpośrednio przed wejściem w posiadanie przez wnioskodawcę.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o zasiedzenie.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest zasadna, a jej zarzuty trafne.

Uwzględnienie wniosku nastąpiło w konsekwencji uznania, że poprzednik prawny wnioskodawcy – Skarb Państwa – był posiadaczem samoistnym nieruchomości, zatem wnioskodawca może doliczyć czas posiadania poprzednika do czasu własnego posiadania. Po przeanalizowaniu materiału dowodowego Sąd Okręgowy doszedł do odmiennych wniosków zwłaszcza w zakresie charakteru posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa. Stan faktyczny również należało ustalić w sposób odmienny.

Na podstawie materiału dowodowego ustalić można następujący stan faktyczny: przedmiotowa nieruchomość przed wojną stanowiła własność dziadka uczestnika, jednak nie odnaleziono tytułu własności i matka uczestnika J. D. nabyła własność tej nieruchomości z dniem 4 listopada 1971 r. na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (postanowienie k-83). W 1976 lub 1977 r. J. D. zawarła umowę dzierżawy z PGR K. S. (później PGR M., a następnie PGR Ł.), w zamian za opłacanie podatku. Umowę dzierżawy podpisał ówczesny dyrektor K. W.. Do PGR przychodziły nakazy płatnicze, z których wynikało, że właścicielem jest K., a użytkownikiem PGR. Nieruchomość ta nie była na gruncie wyodrębniona od innych gruntów należących do PGR. PGR uprawiał grunty do 1992 r., a następnie przekazał całe swoje zasoby Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Przekazanie dotyczyło wyłącznie gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, bowiem Agencja nie przejmowała gruntów, które były jedynie dzierżawione. Następnie (...) wydzierżawił grunty byłego PGR R. K., ale z uwagi na to, że przedmiotowa nieruchomość na gruncie stanowiła jeden kompleks z gruntami PGR, R. K. uprawiał zarówno grunty dzierżawione, jak i nieruchomość należącą do J. D.. W 1999 r. grunty te wydzierżawił wnioskodawca i użytkował je łącznie z przedmiotową nieruchomością, w 2004 r. dzierżawione grunty kupił.

Analizując zeznania przesłuchanych w sprawie świadków stwierdzić można, że w zasadzie ich zeznania nie są ze sobą sprzeczne. Sprzeczności dotyczą okoliczności, które nie są istotne dla rozstrzygnięcia i które z uwagi na upływ czasu (40 lat), mogły zatrzeć się w pamięci. Pierwszą grupę świadków stanowią osoby, które pracowały w PGR i mają wiedzę na temat użytkowanych przez PGR gruntów: J. K. (2) (k-155), M. P. (k-154), T. P. (k-156), J. B. (k-223), B. W. (k-221). Wszyscy ci świadkowie zeznali, że PGR użytkował przedmiotowe grunty: różnice dotyczyły jedynie daty objęcia ich w posiadanie, a mianowicie, czy był to rok 1976 czy 1977. Świadek P. rozpoczął prace w 1985 r. i dopiero od tej daty miał wiedzę co do użytkowania gruntów. Świadczenie ci nie mieli wątpliwości, że PGR użytkował przedmiotową nieruchomość, nie mieli jednak wiedzy na jakiej zasadzie się to odbywało. W tym zakresie najbardziej istotne były zeznania świadka B. W., który był ostatnim dyrektorem PGR i on przekazywał ziemię do (...). Widział on umowę dzierżawy podpisaną przez dyr. W., zeznał, że jest na 100% pewny, że umowa taka była sporządzona. Po przekazaniu gruntów do (...) i likwidacji PGR przeszedł do pracy do (...). Natomiast świadek Z. K. (k-222), dyrektor (...), potwierdził, że Agencja nie przejmowała gruntów nie stanowiących własności Skarbu Państwa. Świadek Z. B. (k-265) był pracownikiem R. K. i zeznał, że jego firma dzierżawiąc grunty od (...) uprawiała także przedmiotową nieruchomość, która nie była wyodrębniona na gruncie. Zeznania M. K. (3) są zgodne z pozostałymi dowodami.

Ponieważ w zeznaniach wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków nie ma sprzeczności co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, ustalić należało wyżej opisany stan faktyczny.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym nie ma podstaw do przyjęcia, że Skarb Państwa kiedykolwiek był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości. W okresie od 1976-77 r. do 1992 r. PGR dzierżawił ją od J. D., zatem był posiadaczem zależnym, po likwidacji PGR Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości tej nie przejęła nawet w posiadanie zależne. Kolejni dzierżawcy gruntów Skarbu Państwa: R. K. i wnioskodawca uprawiali przedmiotową nieruchomość ze świadomością, że wchodzi ona w skład gruntów, które wydzierżawili, zatem nie czuli się posiadaczami samoistnymi co do tej części. Wnioskodawca dopiero od chwili kupna gruntów Skarbu Państwa, tj. od 2004 r. objął nieruchomość w posiadanie samoistne, od tego momentu bowiem czuł się właścicielem nieruchomości, którą kupił, z przeświadczeniem, że przedmiotowe grunty są częścią składową większej nieruchomości. Okres od 2004 r. oczywiście nie prowadzi do zasiedzenia. Skoro Skarb Państwa nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości,

to wnioskodawca nie może, na podstawie art. 176 k.c. doliczyć okresu posiadania poprzednika do okresu swojego posiadania. Wniosek o zasiedzenie nieruchomości podlegał zatem oddaleniu.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania za obie instancje oraz postępowanie zażaleniowe orzeczono na podstawie art.520 § 3 k.p.c. uznając, że interesy uczestników były sprzeczne.

Katarzyna Mirek-Kwaśnicka Małgorzata Szeromska Waclaw Banasik

(...)

(...)

(...)