

Sygn. akt IV Ca 267/19

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lipca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – Sędzia Renata Wanecka (spr.)

Sędzia Katarzyna Mirek - Kwaśnicka

Sędzia Małgorzata Michalska

Protokolant st. sekr. sąd. Katarzyna Gątarek

po rozpoznaniu na rozprawie 11 lipca 2019 r. w P.

sprawy z wniosku A. W.

z udziałem W. B. (1), S. B., Z. S., I. N., J. C. (1), H. B., B. Ł. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika W. B. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Mławie z 22 listopada 2018 r.

sygn. akt I Ns 401/16

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. oddalić wniosek A. W. o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 267/19

UZASADNIENIE

W dniu 20 maja 2016r. A. W. złożyła do Sądu Rejonowego w Mławie wniosek o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2014 r. prawo własności nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w miejscowości B., obręb (...) B., o powierzchni 2,40 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I Ns 401/16.

Wnioskodawczyni podniosła, że w wypisie z rejestru gruntów dotyczącym przedmiotowej działki, jako posiadacz samoistny wpisany jest F. B., który zmarł 17 lutego 1978 r. Po jego śmierci działka leżała odłogiem. Wiosną 1984 r. jej ojciec - W. W. (1) objął tę działkę w posiadanie samoistne wraz z żoną D. W.. Małżonkowie zaczęli uprawiać ten grunt, ponosili też wszelkie obciążenia publicznoprawne związane z tą nieruchomością, a w lokalnym środowisku byli traktowani jak jej właściciele.

W. B. (1) wniósł o oddalenie wniosku A. W. o zasiedzenie wskazując, że jej twierdzenia są niezgodne z prawdą. Ponadto 22 maja 2017 r. również wniósł do Sądu Rejonowego w Mławie o stwierdzenie zasiedzenia własności opisanej wyżej nieruchomości, ale na rzecz swojego ojca F. B., który w latach 20. XX wieku osiedlił się na gospodarstwie rolnym we

wsi B. i od co najmniej 21 października 1946 r. władał nieprzerwanie w dobrej wierze nieruchomością. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I Ns 267/17.

Sąd Rejonowy w Mławie 11 września 2017 r. połączył sprawy I Ns 269/17 oraz I Ns 401/16 w celu ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia prowadził je pod wspólną sygnaturą I Ns 401/16.

Postanowieniem z 22 listopada 2018r. Sąd Rejonowy w Mławie stwierdził, że A. W. nabyła przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2014r. własność nieruchomości rolnej położonej w miejscowości B., obręb (...) B., stanowiącej działkę numer 270 powierzchni 2,40 ha, dla której nie ma urządzonej księgi wieczystej (punkt I); oddalił wnioski W. B. (1) o zasiedzenie (punkt II) oraz pozostawił uczestników przy kosztach postępowania poniesionych w sprawie (punkt III).

Sąd Rejonowy ustalił:

Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr (...), o powierzchni 2,40 ha, położona jest w miejscowości B., w gminie W., nie ma urządzonej księgi wieczystej. W wypisie z rejestru gruntów wsi B. z roku 1975r., jako osoba władająca gruntem figurował F. B., następnie był on ujawniany w wypisie z rejestru gruntów jako posiadacz samoistny przedmiotowej działki.

F. B. zmarł 17 lutego 1978r. w W.. Spadek po nim na podstawie ustawy wraz z gospodarstwem rolnym położonym we wsi B. nabyły dzieci: W. B. (1), S. B., Z. S., I. N., H. C. i R. B..

Po śmierci F. B. nieruchomość stanowiąca przedmiot wniosku, leżała odłogiem. W 1984 r. W. W. (1) objął tę nieruchomość w posiadanie samoistne wraz z żoną – D. W.. Małżonkowie uprawiali przedmiotową działkę, sadzili na niej ziemniaki, siali zboże. Ponadto W. W. (1) od 1984 roku ponosił obciążenia publicznoprawne związane z nieruchomością - uiszczał podatek rolny. Od 2004 r. do 2011 r. W. W. (1) otrzymywał dopłaty bezpośrednie na działkę nr (...) położoną w miejscowości B..

20 czerwca 2011 r. W. W. (1) darował swojej córce A. W. zabudowaną nieruchomość rolną, wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego, stanowiącej działki gruntu, położone w obrębie (...) Z. oraz działkę gruntu, położoną w obrębie (...) C.. Wraz z gospodarstwem rolnym nastąpiło przekazanie wnioskodawczyni posiadania samoistnego działki nr (...), położonej w miejscowości B.. Od 20 czerwca 2011 r. A. W. stała się samoistną posiadaczką działki nr (...), traktowała tę nieruchomość jak swoją własność, uprawiała ją, płaciła podatki i w lokalnym środowisku traktowana była jak właścicielka tej nieruchomości. W okresie od 2011r. do 2017r. A. W. otrzymywała dopłaty bezpośrednie na działkę nr (...) położoną w miejscowości B..

Sąd I instancji ustalił, że F. B. był z całą pewnością samoistnym posiadaczem działki nr (...) co najmniej od 1975 r. do 1978 r. Podkreślił, że z zaświadczenia Prezydium Gromadzkiej Rady Narodowej w W. z 30 listopada 1966 r. wynika co prawda, że posiadał on gospodarstwo rolne we wsi B. o powierzchni 2,67 ha – brak jednak wskazania, z jakich działek składało się owe gospodarstwo. Nawet przy uznaniu, że zaświadczenie odnosi się również do działki, która obecnie ma numer (...), w ocenie Sądu F. B. nie nabył prawa własności przez zasiedzenie, bowiem posiadałby nieruchomość jedynie przez okres ok. 12 lat. Ponadto F. B. nie był posiadaczem w dobrej wierze, bowiem przez organy administracyjne był on uznawany za posiadacza samoistnego, a zatem wiedział, że nie jest właścicielem nieruchomości.

Dokonując oceny prawnej, Sąd I instancji podniósł, że wniosek A. W. zasługuje na uwzględnienie, natomiast wniosek W. B. (1) jest niezasadny.

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do kwestii zasiedzenia przez F. B. wskazując, że w tym wypadku zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego w brzmieniu pierwotnym (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93), które weszły w życie 1 stycznia 1965 r. Zgodnie z obowiązującym wówczas brzmieniem art. 172 § 1 kc przewidywał, że posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).

Sąd przypomniał, że zasiedzenie jest instytucją prowadzącą do nabycia określonego przez ustawę prawa na skutek upływu czasu. Umożliwia ono usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym, a stanem posiadania. Na skutek zasiedzenia, które następuje ex lege, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego. Jako przesłanki zasiedzenia nieruchomości ustawodawca wskazywał nieprzerwane posiadanie samoistne rzeczy oraz upływ odpowiedniego terminu – 10 lat przy dobrej wierze oraz 20 lat – przy złej wierze.

Zdaniem Sądu Rejonowego, w przypadku F. B. została wykazana przesłanka samoistnego posiadania, jednakże nie nastąpił wystarczający upływ czasu prowadzący do stwierdzenia zasiedzenia. Ponadto F. B. nie nabył posiadania w dobrej wierze. Organy administracyjne uznawały go jedynie za posiadacza samoistnego, wiedział więc, że nie jest właścicielem nieruchomości. Tym samym, sąd nie miał podstaw stwierdzić, że F. B. nabył własność nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę gruntu numer (...), położonej w miejscowości B. i orzekł jak w punkcie II postanowienia.

W odniesieniu do wniosku A. W. o stwierdzenie zasiedzenia, Sąd również stosował przepisy kodeksu cywilnego, jednakże po nowelizacji art. 172 kc, która wydłużyła wymagany okres posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia odpowiednio do 20 i 30 lat. Dodatkowo Sąd Rejonowy wskazał na treść § 3 tegoż artykułu, który stanowi, iż nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli - ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy - powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych.

Ponadto Sąd I instancji podniósł, że zgodnie z art. 336 kc, posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Dla istoty posiadania, jako przesłanki zasiedzenia, niezbędne jest, aby wykonywane władztwo odpowiadało treści prawa, które posiadacz nabędzie poprzez zasiedzenie. Konieczne jest zatem wykonywanie takich czynności faktycznych, które wskazują na samodzielny stan władztwa, niezależny od woli innych osób. Stan faktyczny dotyczący określonego sposobu korzystania z rzeczy należy kwalifikować jako posiadanie elementu fizycznego (corpus) oraz elementu psychicznego (animus). Uznanie określonego władztwa faktycznego nad rzeczą za posiadanie samoistne, odpowiadające treści prawa własności jest zależne od tego, czy władztwo to jest sprawowane przez określony podmiot w jego własnym imieniu.

Sąd zastosował również art. 176 § 1 kc, zgodnie z którym, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swojego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat 30.

Przenosząc te uwagi na grunt niniejszej sprawy, Sąd I instancji wskazał, że poprzednik prawny wnioskodawczyni - W. W. (1), był posiadaczem samoistnym nieruchomości od 1984 r., nieprzerwanie do 20 czerwca 2011 r., co potwierdza zgromadzona dokumentacja, a od 20 czerwca 2011 r. posiadaczką samoistną nieruchomości do 2017r. była A. W.. Bez wątplenia zarówno W. W. (1), jak i jego córka byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Zdaniem Sądu Rejonowego. trzydziestoletni okres posiadania, prowadzący do zasiedzenia upłynął 31 grudnia 2014 r. Dlatego Sąd uwzględnił wniosek A. W..

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 1 kpc.

Apelację od postanowienia złożył W. B. (1), zaskarżając je w całości i zarzucał:

- naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego, polegające na wybiórczym i jednostronnym rozważeniu materiału dowodowego, w tym szczególnie osobowych źródeł dowodowych, ocenie dowodów z naruszeniem zasad doświadczenia życiowego i bezpodstawnej odmowie mocy dowodowej części materiału dowodowego, podczas gdy prawidłowe rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że wnioskodawczyni nie nabyła własności działki (...) przez zasiedzenie, nabyła ją

natomiast F. B., w szczególności: 1) uznanie za niewiarygodne zeznań W. B. (2) i S. B. oraz świadków: M. B., B. Ł. (2) i J. Ł. (1) – w zakresie, w jakim wskazywali, że W. W. (1) zaczął uprawiać sporną działkę dopiero od 1989 – 1990 r.; 2) uznanie za niewiarygodne zeznań W. B. (2) i S. B. oraz świadka M. B. w zakresie, w jakim wskazywali, że J. i F. B. osiedlili się w B. w latach 20. XX wieku, a działkę otrzymali w prezencie ślubnym od rodziców F. B. i nieprzerwanie nią władali; 3) uznanie za niewiarygodne zeznań W. B. (2) i S. B. oraz świadków: M. B., B. Ł. (2) i J. Ł. (1) w zakresie, w jakim wskazywali, że B. i J. Ł. (2) uprawiali działkę nr (...) od 1988r., a przed nimi działkę uprawiali J. T. i F. S.; 4) uznanie za wiarygodne zeznań A. W. oraz świadków W. W. (1), D. W., J. C. (2) A. C. i D. P. w zakresie, w jakim wskazywali na objęcie przez W. W. (1) w posiadanie samoistne przedmiotowej działki w 1984r.;

- sprzeczność w ustaleniach faktycznych z zebraniem materiałem dowodowym, polegająca na przyjęciu, iż po śmierci F. B. nieruchomości objęta wnioskiem, leżała odłogiem do 1984r., podczas gdy objął on ją w posiadanie wraz z żoną D. W.;

- naruszenie art. 172 § 1 i 2 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że wnioskodawczyni spełniła ustawowe przesłanki warunkujące nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie;

- naruszenie art. 336 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że posiadanie wnioskodawczyni miało charakter posiadania samoistnego, podczas gdy z treści zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż posiadanie to było posiadaniem zależnym;

- naruszenie art. 172 § 1 kc w brzmieniu z 1 stycznia 1965r. poprzez uznanie, iż w okolicznościach niniejszej sprawy upłynął ustawowy termin do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez F. B., a więc nie zostały spełnione ustawowe przesłanki warunkujące nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, podczas gdy F. B. był samoistnym posiadaczem działki nr (...) od co najmniej 21 października 1946r.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, W. B. (1) wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku A. W. o zasiedzenie oraz uwzględnienie wniosku apelującego i stwierdzenie, że F. B. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości objętej wnioskiem z dniem 1 stycznia 1977r. oraz zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawczyni zwrotu kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Mławie.

A. W. w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd II instancji akceptuje istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, uznając tym samym zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc za nietrafny.

Zastrzeżenia apelującego sprowadzają się do zakwestionowania ustaleń faktycznych Sądu I instancji i opierają się na tezie, że jego ojciec F. B. posiadał samoistnie nieruchomości we wsi B., oznaczoną obecnie w ewidencji gruntów, jako działka nr (...) co najmniej od 1946, choć wskazywał też, że otrzymał ją w prezencie ślubnym już w latach 20. ubiegłego wieku. Jeśli nawet przyjąć założenie, że poprzednik prawny W. B. (1) rzeczywiście władał opisaną wyżej nieruchomością jak właściciel, i – jak oczekuje tego apelujący – nabył jej własność 1 stycznia 1977r., to nie wyklucza to twierdzeń wnioskodawczyni, że to jej rodzice objęli opuszczony grunt w posiadanie w 1984r.

F. B. krótko po wojnie wyprowadził się na (...) i zamieszkał w W., gdzie zmarł w 1978r. Żadne z jego dzieci nie wróciło na stałe do wsi B.. Spadkobiercy nie interesowali się działką nr (...), mieszkają w innych, odległych częściach Polski (na Śląsku, w G., w O....). Jedynie W. B. (1) odwiedził kilkakrotnie mieszkających tu krewnych W.. Nigdy jednak nie zwrócił się do nich o wydanie nieruchomości i nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do tego, że zajmuje się nią W. W. (1). Nigdy nie domagał się od niego czynszu. Zeznania rodziców wnioskodawczyni, iż działka do 1984r. nie była uprawiana, są przekonujące. Ponadto za słusznością twierdzeń o objęciu w posiadanie nieruchomości przez ojca wnioskodawczyni w

1984r. przemawia zaświadczenie Wójta Gminy W. z 25 kwietnia 2016r. (k: 11), z którego wynika, że W. W. (1) figuruje w rejestrach wymiarowych podatków i opłat lokalnych właśnie od 1984r., jako podatnik gruntu o powierzchni 2,4 ha na terenie tej gminy (powierzchnia odpowiada powierzchni działki (...)). Dlatego Sąd Okręgowy w pełni podziela ocenę Sądu Rejonowego, który uznał twierdzenia wnioskodawczyny i jej rodziców za wiarygodne.

Pozostające w sprzeczności z nimi zeznania W. B. (1), jego żony oraz świadków B. i J. Ł. (1) nie są wiarygodne. Świadkowie utrzymywali, że w sezonie 1988 – 1989 uprawiali działkę nr (...), licząc na to, że będą mógł ją kupić, o ile W. B. (1) ureguluje sprawy związane ze stanem prawnym nieruchomości. Za rok, w którym małżonkowie Ł. zajmowali się tym gruntem, mieli też zapłacić podatek rolny. Treść zaświadczenia o podatkach, które już od 1984r. ponosił W. W. (1), wskazuje jednak, że tak nie było. Świadkowie jeszcze w toku niniejszego postępowania liczyli na możliwość kupienia tej nieruchomości od W. B. (1), co być może miało jakiś wpływ na składanie korzystnych dla niego zeznań.

Ponowna analiza dowodów zaofiarowanych przez W. B. (1) pozwala stwierdzić, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej ich oceny i nie naruszył zasady swobody dowodów.

Wnioskodawczynie, jako następcą prawną swoich rodziców, mogła doliczyć do swojego okresu posiadania nieruchomości okres co najmniej od 31 grudnia 1984r. Trzydziestoletni okres samoistnego posiadania, prowadzący do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie upłynął zatem 31 grudnia 2014r. Sąd I instancji nie naruszył w tym zakresie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 i 2 kc, stosując też prawidłowo art. 176 § 1 kc.

Nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut naruszenia art. 336 kc. Wbrew przekonaniu apelującego, posiadanie wnioskodawczyny i jej poprzedników prawnych miało charakter samoistny, o czym świadczyło nie tylko uprawianie gruntu, ale też ponoszenie danin publicznych – prawnych związanych z jego użytkowaniem. Jednocześnie nie ma żadnych dowodów, poza gołosłownymi twierdzeniami W. B. (1), że rodzina W. wywodziła swoje prawa do nieruchomości z jego zezwolenia. Ani wnioskodawczynie, ani jej rodzice nigdy nie płacili czynszu spadkobiercom F. B., uważali się za gospodarzy tego terenu i nie pytali o zgodę na jego użytkowanie. W pierwszej fazie władztwo W. W. (1) nosiło wręcz cechy samowoli, wszak zaczął on uprawę na działce, która do niego nie należała, bez pytania o zgodę kogokolwiek. W wiejskich warunkach trudno sobie wyobrazić, że osoba, która przypisuje sobie prawo własności do nieruchomości, w żaden sposób nie reaguje na takie uzurpatorskie działania. Tymczasem W. B. (1), jako jedyny ze spadkobierców F. B., złożył wniosek o zasiedzenie dopiero w reakcji na wniosek A. W. z 20 maja 2016r. Nawet jeśli ojciec apelującego stał się właścicielem nieruchomości w 1977r., to bezczynność jego spadkobierców przez okres blisko 40 lat należy oceniać w kategoriach jej porzucenia, co w ostateczności doprowadziło do nabycia przez zasiedzenie jej własności przez A. W..

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację stosując art. 385 kpc.

O kosztach postępowania za II instancję Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 kpc Sąd i nie obciążył W. B. (1) obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję na rzecz A. W.. Wprawdzie apelacja uczestnika została oddalona, ale biorąc pod uwagę stopień skomplikowania zagadnień, będących przedmiotem sporu, można przyjąć, że mógł on być subiektywnie przekonany o słuszności swojego stanowiska. Dlatego wniosek A. W. o zwrot kosztów postępowania odwoławczego został oddalony.

K. K. R. M. M.