

Sygn. akt I Ca 199/14

POSTANOWIENIE

Dnia 24 września 2014r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Dorota Twardowska

Sędziowie: SO Ewa Pietraszewska (spr.)

SR del. do SO Jacek Bryl

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiowska

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku A. J. i D. J.

z udziałem B. D., H. J., R. J. (1) i K. J. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników H. J., R. J. (1) i K. J. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 02 stycznia 2014r. sygn. akt I Ns 818/12

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie pierwszym (pkt 1) i stwierdzić, że A. J. i D. J. nabyli do majątku wspólnego przez zasiedzenie z dniem 04 marca 2011r. udział do 2/9 (dwóch dziewiątych) części w prawie własności gospodarstwa rolnego o powierzchni 14,09 ha, składającego się z działek nr (...) wraz z budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, położonego w B. gmina M., dla którego w Sądzie Rejonowym w Elblągu prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a w pozostałej części wnioski oddalić;

II. zasądzić od wnioskodawców A. J. i D. J. solidarnie na rzecz uczestników H. J., R. J. (1) i K. J. (1) kwoty po 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję;

III. nakazać ściągnąć od wnioskodawców A. J. i D. J. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Elblągu kwotę 2.000 zł (słownie: dwa tysiące złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I Ca 199/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. J. i D. J. domagali się stwierdzenia, że nabyli z dniem 04 marca 2001r. przez zasiedzenie własność udziałów do (...) części gospodarstwa rolnego o powierzchni 14,0900 ha, składającego się z działek nr (...) wraz z budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, położonego w B. gmina M., dla którego Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że w dniu 04 marca 1981 roku podpisali przed Naczelnikiem Gminy M. umowę przekazania im przez K. J. (2) wyżej opisanego gospodarstwa rolnego w zamian za

rentę. W księdze wieczystej jako właściciel przedmiotowej nieruchomości figuruje S. J.. Od dnia 04 marca 1981r. wnioskodawcy posiadają samoistnie sporną nieruchomość, przy czym w dacie 04 marca 2001r. A. J. był właścicielem do (...) części gospodarstwa rolnego. Wnioskodawcy wskazali, że dwudziestoletni termin zasiedzenia pozostałych (...) części nieruchomości minął z dniem 04 marca 2001r.

Na rozprawie w dniu 23 maja 2012r. uczestnicy B. D., H. J., R. J. (1) oraz K. J. (1) poparli wniosek. W kolejnych pismach procesowych uczestnik K. J. (1) sprzeciwił się złożonemu wnioskowi o zasiedzenie (...) części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym o powierzchni 14,0900 ha i wniósł o oddalenie wniosku, domagając się jednocześnie zasądzenia kosztów postępowania. W uzasadnieniu złożonego pisma zakwestionował on istnienie dobrej wiary po stronie wnioskodawców z uwagi na to, że przekazanie posiadania gospodarstwa rolnego przez K. J. (2) nastąpiło jedynie w celu uzyskania przez nią prawa do emerytury. K. J. (1) wskazał, że nie można mówić o dobrej wierze w sytuacji, gdy zarówno K. J. (2), jak i wnioskodawcy wiedzieli, że w dacie przekazywania przedmiotowego gospodarstwa rolnego jego właścicielem nadal był S. J., a do kręgu osób uprawnionych do nabycia spadku po nim należały również inne osoby oprócz K. J. (2) i wnioskodawcy A. J..

W dniu 18 lipca 2012r. w sprawie niniejszej zapadło postanowienie oddalające wniosek, a następnie Sąd Okręgowy w Elblągu postanowieniem z dnia 14 listopada 2012r. (sygn. akt I Ca 331/12) postanowienie z dnia 18 lipca 2012r. uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Elblągu.

W niniejszym postępowaniu wnioskodawcy podtrzymali wniosek, uczestniczka B. D. wniosek poparła, natomiast pozostali uczestnicy poparli stanowisko wyrażone przez uczestnika K. J. (1).

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 02 stycznia 2014r. Sąd Rejonowy w Elblągu w pkt 1 stwierdził, że A. J. (syn S. i K.) i D. J. (córka J. i W.) nabyli przez zasiedzenie:

- z dniem 04 marca 2011r. udział do 1/18 części,

- z dniem 10 sierpnia 2011r. udział do (...) części w prawie własności gospodarstwa rolnego o powierzchni 14,0900 ha, składającego się z działek nr (...) wraz z budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, położonego w B. gmina M., dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...),

- w pkt 2 oddalił wniosek w pozostałej części, a

- w pkt 3 ustalił, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Rozstrzygnięcie to było wynikiem następujących ustaleń i wynikających z nich wniosków:

S. J. i K. J. (2) zawarli związek małżeński w dniu 10.12.1949r. Umów małżeńskich majątkowych nie zawierali. Aktem nadania z dnia (...) (...) w E. nadała S. J. gospodarstwo rolne o powierzchni 10,65 ha, położone we wsi B., gm. Z., pow. E.. W skład obszaru gospodarstwa weszły działki nr (...).

Ustalono, że w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Powiatowy w E. Kw nr (...), założonej dla tego gospodarstwa, jako jego właściciel został wpisany S. J.. Na podstawie wniosku z dnia 26 maja 1980r. nr (...) oraz decyzji z dnia 12 października 1978r., po wymianie gruntów, do gospodarstwa rolnego dopisano działki nr (...) o pow. 1,37 ha i nr (...) o pow. 2,07 ha. Łączna powierzchnia gospodarstwa rolnego wynosi więc 14,09 ha, przy czym na skutek podziału działki (...) składa się ono z działek o nr (...).

Bezsporne w sprawie było, że S. J. zmarł w dniu 10.12.1980r. Pozostawił po sobie żonę K. J. (2) oraz pięcioro dzieci: A. J., B. D., H. M., S. J. i małoletniego w chwili śmierci ojca R. J. (2), który urodził się w dniu (...) Spadek po S. J. na podstawie ustawy nabyli: jego żona w (...) części oraz jego dzieci - po (...) każde, przy czym wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na podstawie ustawy nabyli: K. J. (2), A. J. i R. J. (2), każde z nich po (...) części.

Sąd Rejonowy ustalił, że po śmierci S. J., K. J. (2) postanowiła przenieść własność gospodarstwa rolnego na A. J. i jego żonę D. J., którzy wyrazili na to zgodę. Również pozostałe dzieci S. J. wyrażały na to zgodę. R. J. (2) był wówczas małoletni, zaś K. J. (2) nie uzyskała zgody na dokonanie czynności przeniesienia w jego imieniu przypadającego mu w spadku po ojcu udziału we własności gospodarstwa.

Wskazane przez Sąd I instancji zostało, że ponieważ obowiązywały w tamtym okresie przepisy umożliwiające przeniesienie własności gospodarstwa rolnego w Gminie w zamian za rentę na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 roku o zaopatrzeniu emerytalnym rolników, K. J. (2) oraz wnioskodawcy postanowili dla udogodnienia zawrzeć taką umowę przeniesienia własności gospodarstwa przed Naczelnikiem Gminy M. - zamiast u notariusza. Po pozytywnym rozpoznaniu wniosku przez organy Gminy M., w dniu 04 marca 1981r. przed naczelnikiem gminy doszło do zawarcia „umowy przekazania posiadanego gospodarstwa rolnego” między K. J. (2), a małżonkami A. i D. J.. Zgodnie z treścią tej umowy, K. J. (2) przeniosła posiadanie przedmiotowego gospodarstwa rolnego w całości i nieodpłatnie na rzecz synowej D. i jej męża A., małżonków J. - na zasadzie wspólności ustawowej, zaś A. i D. J. oświadczyli, że przyjmują posiadanie przekazywanego im gospodarstwa o pow. 14,09 ha.

Nie było też kwestionowane, że po zawarciu umowy z dnia 04 marca 1981r. A. J. złożył wniosek do Państwowego Biura Notarialnego w E. o wpisanie prawa własności do księgi wieczystej nr (...) na podstawie przekazania własności gospodarstwa rolnego i wniosek opłacił w dniu 06 marca 1981r. W dniu 31 marca 1988r. jednak radca notarialny wskazała wnioskodawcy, że umowa przekazania gospodarstwa rolnego w zamian za rentę zawarta była z naruszeniem prawa i konieczne jest założenie sprawy spadkowej po S. J..

Sąd Rejonowy przyjął, że od dnia 04 marca 1981r. wnioskodawcy uważali, iż są właścicielami gospodarstwa rolnego, za takich byli również uważani przez K. J. (2) oraz rodzeństwo A. J., w tym – małoletniego wówczas R. J. (2).

Sąd orzekający wskazał, że R. J. (2) po dniu 04 marca 1981r. zamieszkiwał razem ze swoją matką K., w wydzielonej dla niej części domu i był na utrzymaniu matki, przy czym uzyskiwał drobne wsparcie (tzw. kieszonkowe) od A. J. w związku z tym, iż uczył się poza domem i w ciągu tygodnia zamieszkiwał w internacie. Po ukończeniu technikum i podjęciu pracy, w 1986r. wyprowadził się on od matki i zamieszkał w M., gdzie podjął pracę. R. J. (2), podobnie jak pozostałe rodzeństwo, wyrażał zgodę na przekazanie gospodarstwa i nie kwestionował faktu przekazania gospodarstwa dla wnioskodawców.

Ustalono, że K. J. (2) zmarła w dniu 06 maja 1996r. Sąd Rejonowy w Elblągu postanowieniem z dnia 08 maja 2007r. stwierdził, że spadek po niej na podstawie ustawy nabyły jej dzieci: A. J., B. D., H. M., R. J. (2) oraz S. J. po (...) części, w tym gospodarstwo rolne położone w B.gmina M. na podstawie ustawy nabyli: A. J., B. D. i R. J. (2)- po (...) części każdy z nich.

Przyjęto również, że R. J. (2) zmarł w dniu 25 czerwca 2007r. Pozostawił po sobie troje dzieci: H. J.- ur. (...), R. J. (1)- ur. (...) oraz K. J. (1)- ur. (...) Postanowieniem z dnia 10 maja 2011r. Sąd Rejonowy w Malborku stwierdził, że spadek po R. J. (2), na podstawie ustawy nabyły jego dzieci - każde z nich po (...) części, z dobrodziejstwem inwentarza. W dniu 25 czerwca 2012r. K. J. (1), H. J. i R. J. (1) wniosli o dokonanie działu spadku po S. J., K. J. (2) i R. J. (2).

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w niniejszej sprawie stan faktyczny nie był w zasadzie sporny. Niewiarygodne okazały się jedynie zeznania świadka G. R. co do tego, czy R. J. (2) uważał, że powinien zostać spłacony przez wnioskodawców. Podkreślono, że zarówno wnioskodawcy, jak i siostry A. B. D. i H. M., zgodnie wskazywali, iż całe rodzeństwo uważało, że w dniu 4 marca 1981r. nastąpiła zmiana właścicieli gospodarstwa rolnego i żadne z rodzeństwa od nowych właścicieli spłat nie chciało, także R. J. (2).

Sąd pierwszej instancji w rozważaniach podał, że zgodnie z treścią art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Przepis art. 172 § 2 k.c. stanowi, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Wyjaśniono, że do przesłanek

zasiedzenia należy zaliczyć posiadanie i upływ czasu. Do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie jest konieczne, aby władający nieruchomością był jej posiadaczem oraz aby posiadanie trwało przez czas określony w ustawie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że bezspornym było, iż w chwili nadania S. J. gospodarstwa rolnego pozostawał on w związku małżeńskim z K. J. (2) i pozostawali oni w ustroju ustawowej wspólności majątkowej. Przedmiotowe gospodarstwo rolne weszło zatem do ich majątku wspólnego z mocy samego prawa (por. wyrok SN z dnia 07.07.2011r., II CSK 651/10, publ. LEX 1050459), a udział K. J. (2) w tym gospodarstwie wynosił (...) części (art. 43 § 1 k.r.i.o.). Wskazano, że poza sporem było i to, iż udział do 1/2 części w gospodarstwie rolnym w spadku po S. J. nabyli w częściach po (...) K. J. (2), A. J. i R. J. (2). K. J. (2) w chwili zawierania umowy z dnia 04 marca 1981r. była zatem współwłaścicielem przedmiotowego gospodarstwa łącznie w 4/6 części (1/2 + 1/6), zaś A. J. i R. J. (2) - po (...) części.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, z ustalonego w sprawie faktycznego wyniku w sposób nie budzący wątpliwości, że strony umowy z dnia 04 marca 1981r. zamierzały przenieść nieodpłatnie własność, a nie - posiadanie gospodarstwa rolnego. Taki zamiar wynikał zarówno z zeznań wnioskodawców, jak i uczestniczki B. D. oraz świadka H. M.. O takim zamiarze stron umowy można było, zdaniem Sądu pierwszej instancji, również wnioskować z treści protokołu z dnia 04 marca 1981r., w którym wskazano na przejście własności, a nie posiadania. Także zachowanie wnioskodawcy A. J. po zawarciu umowy, a związane z opłaceniem i złożeniem wniosku o zmianę właściciela w księdze wieczystej w związku z zawarciem umowy w dniu 04 marca 1981r., wskazywało - zdaniem Sądu orzekającego - na zamiar przeniesienia własności gospodarstwa rolnego.

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia podkreślono nadto, że przeniesienie własności gospodarstwa rolnego w drodze umowy pisemnej sporządzonej przez naczelnika gminy było możliwe w oparciu o art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 1977r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. z 1977r., nr 32, poz. 140). Zgodnie z art. 43 ust. 1 tejże ustawy, gospodarstwo rolne może być przekazane tylko jednemu następcy, a jeżeli następca pozostaje w związku małżeńskim - także obojgu małżonkom.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, K. J. (2) skutecznie mogła przekazać swój udział we współwłasności tego gospodarstwa rolnego, nie mogła natomiast przekazać pozostałego 2/6 udziału przekazanego bez respektowania uprawnień pozostałych współwłaścicieli. W tym zatem zakresie czynność była - zdaniem Sądu Rejonowego - nieważna (art. 58 § 3 k.c.). Sąd pierwszej instancji uwzględnił przy tym, że A. J. wyraził na to przekazanie zgodę podpisując umowę, zaś małoletni R. J. (2) zgodę wyrażał ustnie, także będąc pełnoletnim. R. J. (2) aż do swej śmierci nie kwestionował także w żaden sposób ważności zawartej umowy.

Tym samym uznano, że wnioskodawcy w dniu 04 marca 1981r. nabyli udział do (...) w przedmiotowej nieruchomości. Ponieważ wnioskodawcy zostali - zdaniem Sądu Rejonowego - właścicielami nieruchomości w udziale do (...) części, a nadto wnioskodawca A. J. był już jej współwłaścicielem co do (...) części, zatem przedmiotem zasiedzenia mógł być - zgodnie z art. 172 § 1 k.c. - jedynie udział do (...) części, nabyty w spadku przez R. J. (2).

W ocenie Sądu pierwszej instancji, nie budziło wątpliwości, że od dnia 04 marca 1981r. wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowego gospodarstwa rolnego - korzystali bowiem z gospodarstwa rolnego w taki sposób, jakby stanowiło ono ich własność (art. 336 k.c.), a mianowicie - uprawiali gospodarstwo, płacili podatki, dokonywali inwestycji na tym gospodarstwie, spłacali zadłużenie, wystąpili o dopłaty unijne. Nie zostało przy tym, w opinii Sądu orzekającego, obalone domniemanie wynikające z art. 339 k.c. Sam fakt zamieszkiwania przez R. J. (2) w gospodarstwie razem z K. J. (2), na której był utrzymaniu, czy okazjonalna pomoc przez niego na gospodarstwie, nie stanowiła bowiem wykonywania przez R. J. (2) atrybutów właścicielskich, czy też - nie pozbawiała władztwa nad gospodarstwem wnioskodawców.

Dalej Sąd pierwszej instancji wskazał, że sporną kwestią była także kwestia dobrej lub złej wiary wnioskodawców, którzy zawierając umowę z dnia 04 marca 1981r. działali w zaufaniu do organów władzy i prawidłowości podejmowanych przez te organy czynności. Bezsporne jednak było, że A. J. i D. J. wiedzieli, iż po S. J. są również inni spadkobiercy, w tym R. J. (2), który - będąc osobą małoletnią, pobierającą naukę - był uprawniony do dziedziczenia gospodarstwa. Okoliczność ta wyklucza uznanie dobrej wiary wnioskodawców (por. wyrok SN z dnia 19.05.1998r.,

II CKN 770/97, opubl. LEX 82299, postanowienie SN z dnia 04.12.2009r., III CSK 79/09, opubl. LEX 677888). Ponieważ wnioskodawcy nabywając gospodarstwo rolne byli w złej wierze, zasiedzenie gospodarstwa mogło nastąpić po 30-letnim okresie. Uczestnik K. J. (1) podniósł zarzut, że termin ten podlegał zawieszeniu i przerwaniu.

Sąd pierwszej instancji wskazał więc, że zgodnie z art. 173 k.c., jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest małoletni, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej, niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletniości przez właściciela. Po upływie dwóch lat od uzyskania pełnoletniości przez właściciela zasiedzenie następuje, o ile nie dokonano przerwania biegu zasiedzenia.

Odnosząc powyższe do stanu faktycznego sprawy Sąd pierwszej instancji stwierdził, że bieg zasiedzenia przeciwko R. J. (2) rozpoczął się w dniu 04 marca 1981r., a zakończyć się miał z dniem 04 marca 2011r. R. J. (2) zmarł jednak w dniu 25 czerwca 2007r. i pozostawił po sobie dzieci, które nabyły spadek po nim w częściach po (...)każde: urodzoną w dniu (...)H. J.(przeciwko której termin zasiedzenia nie mógł upłynąć do dnia 04.11.2009r. włącznie), urodzoną w dniu 10.08.1991r. R. J. (1)(przeciwko której termin zasiedzenia nie mógł upłynąć do dnia 10.08.2011r. włącznie) i urodzonego w dniu (...)K. J. (1)(przeciwko któremu termin zasiedzenia nie mógł upłynąć do dnia 11.07.2013r. włącznie). Po śmierci R. J. (2)przypadający mu udział nabyły w częściach po(...)jego dzieci, a zatem każdy z nich stał się współwłaścicielem gospodarstwa w(...) części. W sytuacji zaś, gdy gospodarstwo rolne należy do kilku właścicieli, a niektórzy z nich są małoletni, z uwagi na treść art. 173 k.c., terminy zasiedzenia poszczególnych udziałów będą różne, pomimo tego, że posiadacz samoistny włada całą nieruchomością stanowiącą przedmiot współwłasności (por. uchwała SN z dnia 08.07.1969r., III CZP 41/69, OSN 1970/7-8/121, postanowienie SN z dnia 07.07.2011r., II CSK 644/10, opubl. LEX 951302).

Mając na uwadze powyższe, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że udział H. J. został nabyty przez zasiedzenie przez wnioskodawców z dniem 04 marca 2011r., zaś udział R. J. (1) - z dniem 10.08.2011r. Ponieważ w dniu 25 czerwca 2012r. K. J. (1) wniósł o dokonanie działu spadku po S. J., K. J. (2) i R. J. (2), stosownie do przepisów art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art.175 k.c., nastąpiło przerwanie biegu zasiedzenia biegnącego przeciwko niemu. Tym samym, Sąd pierwszej instancji uznał, że jego udział w gospodarstwie nie został nabyty przez zasiedzenie przez wnioskodawców.

Mając na uwadze wszystkie powyższe względy, Sąd pierwszej instancji orzekł jak w punkcie pierwszym postanowienia, oddalając wniosek w pozostałym zakresie. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

W apelacji uczestnicy H. J., R. J. (1) i K. J. (1) wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili naruszenie przepisów:

- art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów w postaci zeznań świadka G. R., bez rozważenia całokształtu materiału dowodowego, w tym zwłaszcza w oderwaniu od zeznań uczestniczki R. J. (1), co doprowadziło w konsekwencji do dokonania sprzecznych z zebrany materiałem dowodowym ustaleń faktycznych, zgodnie z którymi R. J. (2) nie miał sobie rościć praw do spadku po ojcu, S. J., czyli do gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem niniejszego postępowania,

- błąd w ustaleniach faktycznych polegających na uznaniu, że spadkobiercy - rodzeństwo wnioskodawcy A. J., wyrażali zgodę na przekazanie wnioskodawcom posiadania przez K. J. (2) przedmiotowego gospodarstwa rolnego,

- błąd w ustaleniach faktycznych polegających na ustaleniu, że od dnia sporządzenia umowy przekazania posiadania gospodarstwa rolnego wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami tejże nieruchomości, pomimo tego, iż w okresie od dnia sporządzenia w. w. umowy do 1986r. na przedmiotowym gospodarstwie mieszkał współwłaściciel nieruchomości - R. J. (2), a fakt korzystania z nieruchomości przez wnioskodawców za zgodą pozostałych spadkobierców nie pozbawia tychże spadkobierców władztwa nad ich udziałami w spadku,

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 k.c., art. 58 § 1 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie wskutek wadliwego uznania, że nieważna umowa z dnia 04 marca 1981r. przekazania posiadanego gospodarstwa rolnego stanowi umowę ważną, tj. skutecznie zawartą.

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazali, że ustalenie Sądu Rejonowego, iż R. J. (2), podobnie jak pozostałe rodzeństwo, wyrażał zgodę na przekazanie gospodarstwa, pozostaje w sprzeczności z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym z treścią samej umowy z dnia 04 marca 1981r. Zarówno z treści zeznań A. J., B. D. i H. M., jak i z treści samej umowy z dnia 04 marca 1981r. wynika bowiem, że w istocie nikt nie wystąpił o wyrażenie zgody przez spadkobierców na przekazanie gospodarstwa wnioskodawcom. Pokreślono też, że w dniu 04 marca 1981r. R. J. (2) był osobą niepełnoletnią, a tym samym nie mógł skutecznie udzielić zgody na przekazanie gospodarstwa wnioskodawcom i być stroną przedmiotowej umowy. Skarżący wskazali, że R. J. (2) - jako współwłaściciel nieruchomości - mieszkał na przedmiotowym gospodarstwie i posiadał go aż do 1986r. wraz z wnioskodawcami, a tym samym co najmniej co do okresu 1981 - 1986r. nie sposób uznać, ażeby wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami całości gospodarstwa. Dopiero z końcem 1986r. R. J. (2) wyprowadził się z gospodarstwa i zamieszkał w M.. Tym samym nie można stwierdzić zasiedzenia nieruchomości, albowiem nie upłynął wymagany ustawowy - 30 letni termin posiadania samoistnego gospodarstwa.

W ocenie skarżących, nie sposób też było podzielić stanowiska Sądu Rejonowego, że zgodnym zamiarem i celem stron umowy z dnia 04 marca 1981r. było przekazanie wnioskodawcom przez K. J. (2) własności udziału w przedmiotowej nieruchomości. Podkreślono, że strony umowy nie były nawet świadome co do wysokości przysługującego K. J. (2) udziału w nieruchomości, a w szczególności, iż gospodarstwo wchodziło w skład majątku wspólnego małżeńskiego rodziców wnioskodawcy, A. J. i K. J. (2). W treści przedmiotowej umowy przekazująca posiadanie gospodarstwa nie odwołuje się bowiem w żadnym momencie do przysługującego jej udziału w własności nieruchomości, nie określając też wysokości tegoż udziału. Jednocześnie, skarżący podzielili stanowisko wskazane w treści uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13.08.2008r. (I CSK 33/08, O.: L.), w myśl którego za nieważną należy uznać umowę przekazania gospodarstwa rolnego wobec braku zgody spadkobierców na tę czynność. Wskutek spadkobrania, w dniu sporządzenia przedmiotowej umowy przekazania gospodarstwa, współwłaścicielem nieruchomości w udziale wynoszącym 1/6 był niepełnoletni R. J. (2). Tym samym uznać należy, że nieważna umowa nie przeniosła na wnioskodawców własności nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców okazała się uzasadniona.

Wbrew stanowisku skarżących, Sąd pierwszej instancji, dokonując oceny zeznań świadka G. R. w części, w której wskazywała ona, że jej mąż R. J. (2) uważał, że powinien zostać spłacony przez wnioskodawców, nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. Oceniając te zeznania jako niewiarygodne, Sąd pierwszej instancji prawidłowo zwrócił uwagę, że zarówno wnioskodawcy, jak i świadkowie B. D. i H. M. zgodnie wskazywali, że po dniu 04 marca 1981r. żadne z rodzeństwa nie zgłaszało roszczeń wobec wnioskodawców. Wbrew stanowisku skarżących, brak było podstaw do przeciwnych ustaleń jedynie w oparciu o fakt, że wnioskodawcy przekazywali R. J. (2) określone kwoty pieniężne, pokrywali koszty utrzymania jego mieszkania, czy też spłacali jego długi. Uczestnicy nie zaoferowali dowodów, z których wynikałoby, że kwoty te były przekazywane R. J. (2) tytułem spłaty jego udziału we współwłasności gospodarstwa rolnego, a nie można też było dokonać takiego ustalenia jedynie w oparciu o odosobnione przeświadczenie świadka G. R.. Jednocześnie, w ocenie Sądu Okręgowego apelacja nie zawiera argumentów, które wskazywałyby na wadliwość rozumowania Sądu pierwszej instancji przy ocenie zeznań omawianego świadka, stąd zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należało uznać za niesłuszny.

Zasadny okazał się natomiast podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego, to jest art. 58 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że umową z dnia 04 marca 1981r. K. J. (2) skutecznie przeniosła na rzecz wnioskodawców udział do 4/6 gospodarstwa rolnego. Powołując się w tym względzie na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1989r., III CZP 108/88 (Lex nr 3512) wyjaśnić trzeba, że umowa przekazania przez jednego z współwłaścicieli następcy

posiadania oraz własności gospodarstwa rolnego, stanowiącego współwłasność w częściach ułamkowych, sporządzona przez naczelnika gminy w trybie art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 1977r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140), jest nieważna w całości, jeżeli na przekazanie nie wyrazili zgody pozostali współwłaściciele tego gospodarstwa.

W uzasadnieniu uchwały argumentowano, że umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy, sporządzona na piśmie przez naczelnika gminy (art. 52 ust. 1 ustawy), jest czynnością o charakterze cywilnoprawnym. Oznacza to, że jeśli ustawa z dnia 27 października 1977r. nie stanowi inaczej, do umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy stosuje się przepisy prawa cywilnego dotyczące zarówno czynności prawnych, jak i zarządu rzeczą wspólną. Przepisy kodeksu cywilnego normujące zarząd rzeczą wspólną (art. 199, 1035, 1059 k.c., art. 46 k.r.o.) warunkują zaś skuteczność rozporządzenia rzeczą wspólną - a więc i przekazania przez jednego ze współwłaścicieli własności gospodarstwa rolnego następcy - od zgody pozostałych współwłaścicieli, wyrażonej, w miarę możliwości, nie później aniżeli w chwili zawierania umowy wobec naczelnika gminy. Oznacza to, że przekazanie gospodarstwa rolnego przez osobę legitymującą się – tak jak w niniejszej sprawie - udziałem we współwłasności, na własność następcy bez zgody pozostałych współwłaścicieli (zastępujące ją zezwolenie sądu - zd. 2 art. 199 k.c.), byłoby czynnością prawną dotkniętą nieważnością (art. 58 § 1 k.c.).

Odnosząc się w dalszej części uzasadnienia do problemu określenia zakresu nieważności takiej umowy, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przekazanie udziału we współwłasności gospodarstwa jest możliwe, gdy udział ten jest oddzielnie zagospodarowany (podział quoad usum) oraz w sytuacji, gdy rolnicy (współwłaściciele) prowadzą jedno gospodarstwo rolne w ramach swoich udziałów (§ 36 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 grudnia 1977r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin - Dz. U. Nr 37, poz. 166). U podstaw unormowania zawartego w § 3 art. 58 k.c. leży znów założenie o wielości postanowień objętych jednolitą czynnością prawną, z których po stwierdzeniu części nieważnej, pozostałe postanowienia tej czynności mogłyby istnieć i funkcjonować jako samodzielne czynności prawne, bez potrzeby podważania całej jej treści. Możliwości i dopuszczalności odłączenia części nieruchomości od pierwotnego przedmiotu umowy sprzeciwiają się zaś przepisy normujące przekazywanie gospodarstw rolnych następcom. W wypadku stwierdzenia nieważności umowy przekazania w ograniczonym zakresie własność w odniesieniu do tej "części" gospodarstwa rolnego zachowałby zbywca, a pozostała reszta - co do której umowa byłaby ważna - przeszłaby na następców. Wytworzyłyby to sytuację wskazującą, że rolnik nie przekazał następcom całego posiadanego gospodarstwa rolnego, a to kolidowałoby z nakazem zawartym w art. 46 ustawy. Według tego przepisu umowa, w której rolnik przekazał następcy jedynie część gospodarstwa rolnego, jest nieważna i to w całości (uchwała SN z dnia 18 grudnia 1986r. III CZP 89/86 - OSNCP 1988, z. 1, poz. 18, uchwała SN z dnia 17 stycznia 1989r. III CZP 108/88, OSNC 1990/1/7).

Skoro zatem umowa przekazania wnioskodawcom gospodarstwa rolnego z dnia 04 marca 1981r. była nieważna w całości, to w konsekwencji za błędne należało uznać przyjęte przez Sąd pierwszej instancji założenie, że przedmiotem zasiedzenia w niniejszej sprawie mógł być jedynie udział do 1/6 części, nabyty w spadku przez R. J. (2). Przed przystąpieniem do dalszych rozważań należało jednak dokonać ustaleń w zakresie udziałów poszczególnych współwłaścicieli we współwłasności spornego gospodarstwa rolnego.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że także wskutek dziedziczenia po S. J., jego żona K. J. (2) stała się współwłaścicielem gospodarstwa rolnego w udziale do (...) części ($\frac{1}{2}$ udział własny + (...) udziału ze spadku po S. = $\frac{3}{6} + \frac{1}{6}$), zaś jego synowie A. J. i R. J. (2) - w udziałach po (...) części. W spadku po K. J. (2) - jej dzieci A. J., R. J. (2) oraz B. D. nabyły udziały po (...) części we współwłasności gospodarstwa rolnego ($\frac{1}{3} \times \frac{4}{6}$). Tym samym na podstawie dziedziczenia po rodzicach A. J. i R. J. (2) nabyli udziały po $\frac{7}{18}$ ($\frac{1}{6} + \frac{4}{18} = \frac{3}{18} + \frac{4}{18}$) części we współwłasności gospodarstwa rolnego, zaś B. D. nabyła udział do $\frac{4}{18}$ części we współwłasności gospodarstwa rolnego. W spadku po ojcu R. J. (2) jego dzieci - H. J., R. J. (1) oraz K. J. (1) nabyły udziały po (...) ($\frac{7}{18} \times \frac{1}{3}$) we współwłasności spornego gospodarstwa rolnego. Po sprowadzeniu do wspólnego mianownika udziały każdego ze współwłaścicieli w prawie współwłasności gospodarstwa rolnego wynosiły: A. J. - $\frac{21}{54}$, B. D. - (...), natomiast dzieci R. J. (2) - po (...).

Nie ulega zatem wątpliwości, że przedmiotem zasiedzenia mogły zostać objęte w niniejszej sprawie zarówno udziały dzieci R. J. (2) we współwłasności gospodarstwa rolnego, jak i udziały B. D.. Apelacja trafnie jednak zarzuca, że Sąd pierwszej instancji, ustalając termin, od którego należało liczyć bieg terminu zasiedzenia przeciwko R. J. (2), nie przywiązał większej wagi do faktu, że w momencie zawarcia umowy z dnia 04 marca 1981r. był on małoletni, a nadto, iż po tej dacie nadal zamieszkiwał w gospodarstwie rolnym do roku 1986. W tym kontekście zauważyć trzeba, że w judykaturze Sądu Najwyższego przeważa zapatrywanie – i zapatrywanie to podziela Sąd Okręgowy - uznające dziedziczność posiadania. Nie ulega wątpliwości, że R. J. (2) nabył posiadanie gospodarstwa rolnego jako składnik spadku po ojcu. Dziedziczenie posiadania rzeczy polega na przejściu na spadkobierców – z mocy prawa, z chwilą otwarcia spadku – wszystkich skutków prawnych, jakie wynikały z jej posiadania przez spadkodawcę, nie zależy natomiast od tego, czy spadkobiercy objęli w faktyczne władztwo rzecz znajdującą się dotychczas w posiadaniu spadkodawcy, a więc, czy kontynuują jego posiadanie (porównaj: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999r., I CKU 105/98, Lex nr 37452). Podkreślić przy tym należy, że nawet nieefektywne wykonywanie władztwa nie powoduje utraty posiadania, gdyż dla istnienia posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 września 1999r., I CKN 134/98, Lex nr 142535; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 czerwca 1966r., III CR 108/66, Lex nr 4582). Niespornie, mimo przebywania w internacie w trakcie tygodnia w związku z nauką, do 1986r. R. J. (2) zamieszkiwał w przedmiotowym gospodarstwie rolnym, zatem miał możliwość korzystania z tego gospodarstwa. Dopiero w roku 1986 R. J. (2) skończył technikum, a po podjęciu pracy wyprowadził się z gospodarstwa rolnego i zamieszkał w M.. Dopiero więc do tego momentu można było zdaniem Sądu Okręgowego przyjąć, że R. J. (2) zmanifestował wolę wyzbycia się samoistnego posiadania współwłasności gospodarstwa rolnego.

Przyjmując więc, że bieg terminu zasiedzenia przeciwko R. J. (2) rozpoczął się najpóźniej w dniu 31 grudnia 1986r., to zakończyłby się on dopiero po upływie 30 lat, a więc w dniu 31 grudnia 2016r. Wobec tego, że nie upłynął jeszcze czas wymagany do stwierdzenia zasiedzenia, to należało uznać, że nie mogło dojść do nabycia przez wnioskodawców własności udziału przysługującego R. J. (2), a po jego śmierci – jego dzieciom. Niezależnie od powyższego zauważyć trzeba, że w dniu 25 czerwca 2012r. K. J. (1) złożył wniosek o dział spadku po S. J., K. J. (2) i R. J. (2), a tym samym - w myśl art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. - doszło do skutecznego przerwania biegu zasiedzenia udziałów apelantów, na co zresztą prawidłowo zwrócił uwagę już Sąd pierwszej instancji.

Skoro więc nie upłynął jeszcze czas wymagany do stwierdzenia zasiedzenia udziałów H. J., R. J. (1) oraz K. J. (1), to wniosek o zasiedzenie w tym zakresie należało oddalić - wobec niespełnienia przesłanek normatywnych z art. 172 k.c.

Ustalając zaś termin, od którego biegło zasiedzenie udziału uczestniczki B. D., należało natomiast uwzględnić, że w toku całego postępowania konsekwentnie wskazywała ona, iż objęcie w samoistne, właścicielskie posiadanie przedmiotowych działek przez wnioskodawców nastąpiło z chwilą przekazania im gospodarstwa rolnego przez matkę, a zatem w dniu 04 marca 1981r. Zatem od tej też daty Sąd Okręgowy liczył bieg zasiedzenia przeciwko niej. Skoro bieg zasiedzenia przeciwko B. D. rozpoczął się w dniu 04 marca 1981r., to wnioskodawcy nabyli przysługujący jej udział do 2/9 w części w prawie własności gospodarstwa rolnego, po upływie 30 lat od tej daty, to jest z dniem 04 marca 2011r.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie pierwszym i stwierdził, że A. J. i D. J. nabyli do majątku wspólnego przez zasiedzenie z dniem 04 marca 2011r. udział do 2/9 części w prawie własności gospodarstwa rolnego o powierzchni 14,09 ha, składającego się z działek nr (...) wraz z budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, położonego w B. gmina M., dla którego w Sądzie Rejonowym w Elblągu prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a w pozostałej części wniosek oddalił.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 8 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 461 ze zm.).

O nieuiszczonych kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U.2014, poz. 1025.j.t.)