

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2015 roku stwierdził, że wnioskodawca M. S. i uczestniczka Z. S. nabyli przez zasiedzenie, z dniem 31 grudnia 2014 roku, do wspólności majątkowej małżeńskiej, własność nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem 17 K-17, jednostka ewidencyjna (...)_1 K. Ł., jednostka rejestrowa G.253, numerem działki (...) o powierzchni 2,2089 ha, położonej przy ulicy (...) w K., dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach V Wydziale Ksiąg Wieczystych nie ma urządzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Sporna nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej, w rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostę (...) jako właściciel nieruchomości widnieje Skarb Państwa, bez podania tytułu własności. Od 1973 roku była w posiadaniu W. S. – ojca wnioskodawcy, który użytkował rolniczo nieruchomość na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Rolniczą Spółdzielnią (...) w D. W.. W 1979 roku W. S. w porozumieniu z zarządem Spółdzielni zawarł ustną umowę zamiany nieruchomości objętej wnioskiem z zakupioną przez niego nieruchomością oznaczoną numerem ewidencyjnym (...). Po dokonanej zamianie nieruchomości W. S. objął nieruchomość wskazaną we władanie, co trwało nieprzerwanie do końca 2004 roku. W tym okresie prowadził na nieruchomości szkółkę roślin, uprawiał krzewy owocowe, gorczycę. Wybudował wspólne ogrodzenie dookoła nieruchomości, na której mieszkał oraz działki nr (...). Nieruchomość ta nigdy nie była odgródzona od nieruchomości stanowiącej jego własność. Poprowadził po niej system nawadniający, rozbudowany następnie przez jego syna. Wytyczył na niej również dróżki i postawił szklarnie. W latach osiemdziesiątych na części działki (o powierzchni około 2.500 m²), W. S. zasadził lasek sosnowy, który rośnie tam do tej pory. W połowie lat osiemdziesiątych wybudował dom, który znajduje się na terenie obu nieruchomości. Obecnie między nieruchomościami istnieją połączenia infrastrukturalne – wspólna sieć wodociągowa i plac manewrowy. Na początku 2005 roku W. S. przekazał posiadanie ww. nieruchomości M. S., który prowadzi na niej uprawę roślin ozdobnych, a ponadto zbudował i utwardził drogi dla tej nieruchomości.

Od 1984 roku W. S. płacił podatek rolny za nieruchomość nr 118. M. S. ani W. S. nie mają zaległości z tego tytułu. Odkąd W. S. rozpoczął uprawę rolną na działce nr (...), przez sąsiadów, kontrahentów oraz pracowników był uważany za właściciela tej nieruchomości.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że posiadanie nieruchomości przez W. S. i jego następcy prawnego M. S. było posiadaniem samoistnym w okresie objętym wnioskiem. Od 2008 roku współposiadaczem nieruchomości była także żona M. Z. S.. Wnioskodawcy zawsze czuli się właścicielami tej nieruchomości. Jako właściciele byli także postrzegani przez sąsiadów i wszelkie inne podmioty. Nie zostało w sprawie udowodnione, że w okresie biegu zasiedzenia nieruchomość była w posiadaniu samoistnym innych podmiotów, w szczególności Rolniczej Spółdzielni (...) w K., która po przekazaniu posiadania samoistnego nieruchomości W. S. w wykonaniu ustnego porozumienia nie upominała się o jej zwrot i nie ingerowała we władztwo jakie sprawował ojciec wnioskodawcy. Z tych wszystkich względów Sąd I instancji doszedł do konkluzji, że wnioskodawcy nabyli, stosownie do brzmienia art. 172 k.c. i art. 176 k.c., własność objętej przedmiotowym wnioskiem nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2014 roku.

/postanowienie z uzasadnieniem k. 252-259/

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł uczestnik postępowania Rolnicza Spółdzielnia (...) w K., zaskarżając je w całości i podnosząc następujące zarzuty:

- naruszenie prawa materialnego przepisu art. 172 § 1 k.c. przez dowolne przyjęcie, że ogrodzenie przedmiotowej nieruchomości świadczy o zaistnieniu obu elementów samoistnego posiadania wnioskodawcy, jak również przyjęcie, że posadowienie tego płotu świadczy o przekształceniu posiadania zależnego w samoistne;
- naruszenie prawa procesowego przepisu art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz.U. 90.55.321) przez przyjęcie, że termin biegu zasiedzenia może być liczony z pominięciem tego przepisu;
- naruszenie prawa procesowego mającego wpływ na treść postanowienia, przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolne przyjęcie i oparcie się na części materiału dowodowego co doprowadziło do ustalenia, że wnioskodawca i jego poprzednik prawny byli posiadaczami samoistnymi, co manifestowali w ten sposób, że opłacali podatek od nieruchomości objętej wnioskiem i wpisali się do ewidencji gruntów.

W konkluzji uczestnik postępowania wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje i kosztów zastępstwa adwokackiego wg. norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temuż Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

/apelacja k. 276-280/

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od Rolniczej Spółdzielni (...) w K. na rzecz wnioskodawcy M. S. kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

/odpowiedź na apelację k. 294-296/

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego, który przyjmuje je za własne. Trzeba przy tej okazji podkreślić, że apelujący nie postawił zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych. Zawarty w apelacji zarzut naruszenia procedury cywilnej dotyczy raczej oceny stanu faktycznego pod kątem spełnienia przesłanek posiadania samoistnego, choć w zakresie kilku faktów (moment nieformalnej zamiany gruntów, kwestia opłacania podatków i zapisów ewidencji gruntów) można mówić o zakwestionowaniu ustaleń. Wydaje się, że ta niekonsekwencja apelacji wynika z chęci podważenia logiki wywodów Sądu I instancji, ale bez zaoferowania własnej spójnej wersji zdarzeń, które dotyczą czasu, zakresu i charakteru władztwa nad nieruchomością, wykonywanego przez wnioskodawcę i jego poprzednika prawnego.

Powyższe uwagi nakazują rozważenie w pierwszej kolejności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut ten jest bezzasadny. Aby skutecznie go podnieść skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (por. wyrok SN z 18 stycznia 2002 r. sygn. I CKN 132/01, Lex nr 53144). Kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postanowienie SN z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Stwierdzić także należy, iż jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906). Apelacja tak wymaganych zarzutów nie przedstawia i nie wykazuje, aby ocena dowodów oraz oparte na niej

wnioski były dotknięte powyższymi uchybieniami. Uzasadnienie apelacji sprowadza się do przedstawienia własnego stanowiska skarżącego korzystnego dla niego w oparciu o dokonanie korzystnej dla uczestnika oceny materiału dowodowego. Nie jest to wystarczające do wykazania naruszenia omawianego przepisu. W ocenie Sądu odwoławczego, Sąd Rejonowy dokonał w sprawie prawidłowej oceny dowodów. Ocena ta obejmuje cały materiał dowodowy sprawy, jest wielowątkowa i doprowadziła do wniosków logicznych, zgodnych z zasadami doświadczenia życiowego.

Uszczegółowienia powyższego wyводу trzeba dokonać w kontekście podniesionych w apelacji zarzutów zmierzających w istocie do podważenia samoistnego charakteru posiadania spornej nieruchomości przez ojca wnioskodawcy. Według skarżącego, W. S. nie może być uważany za posiadacza samoistnego przedmiotowej nieruchomości, gdyż ustalony w sprawie stan faktyczny nie daje podstaw do przyjęcia, że czuł się on właścicielem nieruchomości, zaś odmienny pogląd Sądu Rejonowego jest wynikiem błędnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Z zapatrywaniem takim nie można jednak się zgodzić.

Rację należy przyznać skarżącemu, że początkowo posiadanie nieruchomości przez W. S. miało charakter zależny, gdyż dysponował on działką jako jej dzierżawca na podstawie umowy zawartej z Rolniczą Spółdzielnią (...) i przez pewien czas płacił nawet czynsz dzierżawny w postaci dostaw określonej ilości słomy. W okresie władania sporną nieruchomością przez poprzednika prawnego wnioskodawcy doszło jednakże do przekształcenia jego posiadania w posiadanie samoistne. Wbrew temu, co napisał Sąd Rejonowy do przekształcenia posiadania doszło już w momencie zawarcia nieformalnej umowy zamiany gruntów. Natomiast wybudowanie ogrodzenia dookoła tej działki oraz nieruchomości przylegającej, a stanowiącej dotychczas własność W. S., było tylko jednym z elementów zdarzeń obrazujących samoistny charakter posiadania. Wola wykonywania władztwa dla siebie była także widoczna dla otoczenia, gdyż jak wynika z zeznań świadków (przynajmniej tych, którzy mieli wiedzę na temat lat wcześniejszych – W. N. k. 156, B. S. k. 191 – 192) traktowali oni ojca wnioskodawcy jak właściciela działki o numerze (...) od końca lat 70. Oczywiście tę wersję zdarzeń potwierdzają także wnioskodawca i jego żona oraz ich poprzednicy prawni – W. i D. S.. Również pozostałe osoby zeznające w tej sprawie nie podawały okoliczności podważających stan rzeczy, na który powoływał się wnioskodawca, co najwyżej nie miały dostatecznej wiedzy o stanie władztwa w tamtym czasie (wielu świadków miało wiedzę z lat 90. i późniejszych). Dla wszystkich było oczywiste, że sporna działka należy do rodziny S., którzy czynili tam istotne inwestycje – ogrodzenie, budowa domu z wykorzystaniem części tej nieruchomości czy urządzenie infrastruktury związanej z założeniem szkółki roślin ogrodowych. Samo ogrodzenie powstało najpóźniej w roku 1984. Datę tę wskazał świadek S. D. (k. 192), pracujący przy tej inwestycji, choć nie brakowało dowodów, że prace te rozpoczęto wcześniej. Podkreślić także trzeba, iż od czasu zawarcia ustnego porozumienia dotyczącego zamiany działek Spółdzielnia nie upominała się o zwrot nieruchomości ani w inny sposób nie ingerowała we władztwo, jakie ojciec wnioskodawcy sprawował nad nieruchomością.

Nie ma racji skarżący, że w materiale dowodowym tej sprawy brakuje podstaw do przyjęcia, że do nieformalnej zamiany gruntów doszło w roku 1979. W tym zakresie zeznania świadków i wnioskodawcy tylko potwierdzają oświadczenia osób działających za Spółdzielnię z k. 9 i 10 (przekazanie użytkowania w roku 1973 i zamiana gruntów w roku 1979). Trzeba więc przyjąć, że zgromadzone dowody tworzą logiczną całość, obrazując władztwo rodziny S. nad przedmiotem zasiedzenia od pierwszej połowy lat 70., przekształcenie tego władztwa w samoistne w związku z nieformalną zamianą gruntów i późniejsze inwestycje, które charakter, zakres i ciągłość tego posiadania tylko potwierdzają. Stan ten utrzymywał się przez dziesięciolecia. Dla każdego postronnego obserwatora wyraźnie jest widoczne, iż kto tak długo zajmuje się rzeczą bez tytułu prawnego, prowadząc samodzielnie wszystkie sprawy nieruchomości, ten manifestuje w sposób ciągły, jasny i pewny wolę wykonywania prawa dla siebie.

Prawidłowości powyższej oceny w niczym nie zmienia treść zaświadczenia Urzędu Miejskiego w K. z dnia 14 grudnia 2000 roku dotycząca opłacania przez Spółdzielnię podatku rolnego. Nawet gdyby przyjąć, tak jak wywodzi uczestnik postępowania, że opłacał on podatek od przedmiotowej nieruchomości przez cały lub tylko przez pewien okres, nie można tracić z pola widzenia faktu, iż nieruchomość przez cały okres pozostawała we fizycznym władaniu W. S. i wnioskodawców, będących na drodze do zasiedzenia. Podkreślić należy, że posiadanie jest stanem faktycznym

polegającym na faktycznym władztwie. Ewentualne uiszczenie podatku bez innych przejawów sprawowania władztwa nad nieruchomością nie pozbawiało posiadania samoistnego W. S. i wnioskodawców.

Podobnie, nie stoi na przeszkodzie zasiedzeniu prawa własności przez posiadacza samoistnego okoliczność, że zgodnie z zaświadczeniem Starostwa Powiatowego w P. wpisanie W. S. jako użytkownika spornej nieruchomości nastąpiło dopiero w 2000 roku. Regulowaniu formalnego statusu przedmiotowej nieruchomości, na pewno do roku 1990, nie sprzyjał swoisty charakter prawny Spółdzielni i zasada ochrony własności państwowej.

Wreszcie, na rzecz wnioskodawców działa domniemanie samoistności posiadania oraz jego ciągłości. Domniemania tego nie obalają wątpliwości dotyczące płacenia podatków i stanu ewidencji gruntów, a nawet pewne nieścisłości w zeznaniach świadków. Trzeba pamiętać, że świadkowie zeznawali o okolicznościach sprzed około 40 lat. Nadmierna precyzja ich wypowiedzi byłaby wręcz podejrzana. Nie dziwi więc podawania dat z dookreśleniem „około”. Zeznania świadków trzeba analizować w kontekście całokształtu materiału dowodowego sprawy i z tego zadania Sąd Rejonowy wywiązał się prawidłowo.

Nie mógł doprowadzić do zamierzonego przez skarżącego skutku zarzut naruszenia art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.). Przepis ten znajduje zastosowanie jedynie do posiadania w okresie poprzedzającym uchylenie art. 177 k.c. w odniesieniu do nieruchomości, która była własnością państwową. W rozpoznawanej sprawie, z uwagi na brak urzędowej księgi wieczystej oraz brak zbioru dokumentów stan prawny nieruchomości w okresie przed jej zasiedzeniem jest nieustalony. Wprawdzie w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostę (...) jako właściciela nieruchomości wskazano Skarb Państwa, jednak jak wynika z pisma Starostwa (...) z 21 lutego 2014 wpisu takiego dokonano w chwili założenia ewidencji w 1979 roku i bez tytułu prawnego. Wpis tej treści zawarty w ewidencji gruntów nie może więc stanowić dowodu prawa własności, jakie miałyby przysługiwać Skarbowi Państwa. W konsekwencji omawiany przepis w niniejszym postępowaniu nie znajdzie w ogóle zastosowania. Przyjmując, że nieruchomość była własnością Skarbu Państwa, podniesiony zarzut i tak nie niweczy zasiedzenia. Zgodnie z tym przepisem do dnia 1 października 1990 roku termin zasiedzenia nie biegł, ale jeżeli przed tym dniem istniał stan, który według przepisów obowiązujących po wejściu w życie ustawy z 1990 roku 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. W realiach tej sprawy, termin zasiedzenia uległ skróceniu o 11 lat (od roku 1979 do 1990), a więc liczony do 1 października 1990 roku upłynął 1 października 2009 roku. Sąd Rejonowy wskazał datę późniejszą (błędną zarówno przy przyjęciu, że nieruchomość była własnością Skarbu Państwa, jak i przy założeniu, że własność państwowa nie została wykazana), ale z uwagi na kierunek apelacji i brzmienie art., 384 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zmiana orzeczenia w tym zakresie nie była możliwa.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z mocy art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7, § 7 pkt 1 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz.U.2013.490 j.t. ze zm.).