

Sygn. akt II Ca 90/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Stanisław Łęgosz
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera (spr.) SSR del. Lucyna Szafrńska
Protokolant	sekr. sądowy Anna Owczarska

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa C. S. i R. S. (1)

przeciwko W. B. (1) i T. Ż.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 15 listopada 2012 roku, sygn. akt I C 520/09

1. oddała apelację;
2. z zażalenia zawartego w apelacji zmienia postanowienie zawarte w punkcie drugim sentencji wyroku w ten sposób, że nie obciąża powodów C. S. i R. S. (1) obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego W. B. (1);
3. nie obciąża powodów C. S. i R. S. (1) obowiązkiem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą na rzecz pozwanego W. B. (1).

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt: II Ca 90/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 listopada 2012 r., w sprawie I C 520/09, Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. oddalił powództwo C. S. i R. S. (1) przeciwko W. B. (1) i T. Ż. o wydanie nieruchomości oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanego W. B. (1) kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

W dniu 12 stycznia 1985 r. S. N. działając jako pełnomocnik P. N. sprzedał notarialnie E. i W. małżonkom S. w 1/2 części i C. S. w 1/2 części nieruchomości leśną położoną w P. oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 40 arów.

Następnie 24 czerwca 1985 r. E. i W. małżonkowie S. umową darowizny sporządzoną w formie aktu notarialnego przekazali swój udział w przedmiotowej nieruchomości drugiemu swojemu synowi R. S. (1).

Postanowieniem z dnia 23 września 2010 r. w sprawie I Ns 652/09 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. zniósł współwłasność nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) w ten sposób, że podzielił ją na trzy części oznaczone na mapie podziału nieruchomości sporządzonej przez biegłego geodetę uprawnionego G. K. w czerwcu 2010r. numerami działek: (...), (...)i (...). Nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...), położoną w P., o powierzchni 0,1643 ha, Sąd przyznał na współwłasność po 1/2 części na rzecz C. S. i R. S. (1) po 1/2.

Przed sprzedażą działki (...) S. N. poinformował nabywców E. i W. małżonków S. i C. S. o zamianie gruntów, która miała miejsce w dniu 1 września 1962 r. pomiędzy P. i A. małżonkami N., a W. i M. B. i okazał im granice działki po zamianie. Powiedział im, że mimo iż działka zgodnie z ewidencją gruntów ciągnie się aż do rzeki L. (jest długa i wąska), to faktycznie P. N. włada nią do połowy długości od drogi P. - S. (a zatem działka jest dwa razy szersza i dwa razy krótsza niż to wynika z ewidencji gruntów).

Na skutek zamiany gruntów w 1962r. małżonkowie N. mieli we władaniu część swojej działki o numerze (...) (obecny numer (...) i (...)) i działkę małżonków B. od strony drogi P. - S. do połowy długości (obecny numer (...),(...),(...)), a małżonkowie B., działkę małżonków N. od rzeki L. do połowy długości (oznaczonej obecnie numerem (...)) oraz działkę (...) i (...). Za powierzchnię około 1000 m, która wypadła z korzyścią dla małżonków B. małżonkowie N. otrzymali kwotę 2.000 zł. W umowie podniesiono, że każda ze stron płaci już podatki ze swej działki, gdyż taki stan istniał już w okresie pomiarów klasyfikacyjnych w roku 1957-1958. Ustalono także, że częściowa zmiana kształtu działek została już przeprowadzona w 1947 r. celem uczynienia działek odpowiednimi do zabudowy.

W wyniku tej zamiany powstała niezgodność stanu ewidencyjnego ze stanem posiadania, polegająca na tym, że granice działek według stanu ewidencyjnego mają kierunek północ-południe i przebiegają od trasy P.S. do rzeki L., a granice stanu posiadania w stosunku do granic ewidencyjnych są usytuowane poprzecznie w kierunku wschód-zachód.

W latach 1958 - 1963 był sporządzany pomiar do założenia ewidencji gruntów. Wykonując wówczas pomiary początkowo geodeta zamierzył granice przedmiotowych działek poprzecznie. W wyniku tego działka P. N. miała począwszy od trasy P. - S. długość 218m i szerokość 19,85m. Operat ten, podobnie jak operat z 1979r., nie został jednak dopuszczony do obiegu (prawdopodobnie z uwagi na nieformalny charakter umowy zamiany) i działki zostały zamierzone jeszcze raz podłużnie i taki stan został wprowadzony do ewidencji gruntów w 1963r.

W dniu 17 września 1974r. zostało wszczęte postępowanie uwłaszczeniowe w sprawie nadania tytułu własności W. i M. małżonkom B.. W dniu 19 października 1974r. małżonkowie B. otrzymali na nieruchomości położoną w P. oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...) i (...)akt własności ziemi nr ON - (...). Jako uczestnika postępowania wskazano A. N.. Jednak zawiadomienie o wszczęciu postępowania oraz akt własności ziemi nr ON - (...) odebrała P. N., gdyż jej mąż A. już nie żył, zmarł bowiem w 1970r. Małżonkowie B. w toku postępowania uwłaszczeniowego podnieśli, że umową z 1962r. zakupili od małżonków N. działkę o powierzchni 1.000m⁽²⁾, a od małżonków Ś. pas ziemi o szerokości 8m i długości 400m. P. N. nie kwestionowała aktu własności ziemi wydanego W. i M. małżonkom B..

W toku postępowania uwłaszczeniowego wszczętego w dniu 12 września 1974r. w sprawie nadania tytułu własności P. N. na nieruchomości położoną w P. podnosiła ona, że część działki otrzymała od W. B. (2) w wyniku nieformalnej umowy zamiany gruntów w 1962r. Uczestnikiem tego postępowania był W. B. (2). P. N. w dniu 19 października 1974r. otrzymała akt własności ziemi nr ON- (...) na działkę (...) i (...) o powierzchni 0,60ha. W dniu 13 listopada 1974 roku

W. B. (2) otrzymał akt własności ziemi nr ON- (...) nadający tytułu własności P. N. na działkę (...) i (...) o powierzchni 0,60 ha.

Od powyższego aktu odwołanie wnieśli M. i H. małżonkowie Ł.. Decyzją z dnia 5 października 1978r. Wojewódzka Komisja ds. Uwłaszczenia przy Wojewodzie (...)w P.nr ON - (...)uchyliła zaskarżony akt w części dotyczącej działki nr (...)i przekazała organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia, w części zaś dotyczącej działki nr (...)akt własności ziemi utrzymała w mocy. W związku z tą decyzją Naczelnik Miasta i Gminy w S.wydał P. N.nowy akt własności ziemi na działkę nr (...)o numerze ON-(...)z dnia 6 maja 1980r. W październiku 1980r. P. N.wystąpiła z wnioskiem o wznowienie postępowania w sprawie, o uchylenie aktu własności ziemi nr ON-(...)i o ponowne przeprowadzenie postępowania w sprawie uwłaszczenia działki nr (...)o powierzchni 0,40 ha położonej w P.. P. N.podniosła, że ma w swoim posiadaniu połowę nieruchomości B., a ci mają połowę jej nieruchomości od strony rzeki. Okoliczności te potwierdziła M. B.. W dniu 11 listopada 1980r. Wojewódzka Komisja ds. Uwłaszczenia przy Wojewodzie (...)w P.(...). decyzją nr ON-(...)odmówiła wznowienia postępowania, podnosząc że P. N.wcześniej nie podnosiła tej kwestii.

W. B. (2) zmarł 29 czerwca 1980 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona M. B. oraz dzieci: Z. C., T. Ż. i W. B. (1) po 1/4 części każdy z nich, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne odziedziczyli na podstawie ustawy żona M. B. i syn W. B. (1) po 1/2 części każdy z nich. M. B. zmarła dnia 28 września 1993 r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyli dzieci: T. Ż. i W. B. (1) w 1/2 części każdy z nich wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym.

Po zakupie nieruchomości E. i W. małżonkowie S. i C. S., a następnie R. S. (1) cały czas władali nieruchomością w granicach ukształtowanych na skutek zamiany z 1962r. tj. działką (...) i (...) oraz działką (...),(...),(...). Nigdy nie władali natomiast działką (...), gdyż ta cały czas była we władaniu rodziny B., którzy uważali się za jej właścicieli.

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2004 roku w sprawie sygn. akt I Ns 988/02 Sąd oddalił wniosek R. S. (1) i C. S. o zasiedzenie własności części nieruchomości położonej w P., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) - opisanej na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę K. H. (1) numerem (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim nie ma urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów.

W dniu 10 września 2004 r. C. S. i R. S. (1) wystąpili do Sądu z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej wzywając przeciwników W. B. (1) i T. Ż. do zawarcia ugody w sprawie zamiany części nieruchomości położonych w P. oznaczonych w ewidencji gruntów numerem działki (...) stanowiącej współwłasność wnioskodawców i działki (...) stanowiącej współwłasność W. B. (1) i T. Ż. a w przypadku nie zawarcia ugody do wydania C. S. i R. S. (1) części działki (...) stanowiących ich własność a będącej w posiadaniu W. B. (1) tj. działki objętej wnioskiem w analizowanej sprawie. Do zawarcia ugody nie doszło.

Postanowieniem z dnia 9 października 2006 roku w sprawie sygn. akt I Ns 1091/05 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. stwierdził, że R. S. (1) i C. S. nabyli przez zasiedzenie z dniem 17 września 2004 roku prawo własności nieruchomości położonej w P. gmina S. o pow. 0,2243 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), opisanej na mapie sporządzonej dnia 3 czerwca 2006 roku przez geodetę uprawnionego K. H. (1) po 1/2 części każdy z nich we własności. (obecny numer (...), (...), (...)).

Postanowieniem z dnia 20 września 2011 roku w sprawie sygn. akt I Ns 1440/10 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. oddalił wniosek W. B. (1) o zasiedzenie własności nieruchomości położonej w P. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,1643 ha, stanowiącej własność C. S. i R.

Działka nr (...) sąsiaduje od wschodu z działką nr (...) (współwłasność W. B. (1) i T. Ż.) i częściowo z działką nr (...), od północy z polną drogą (...), od zachodu z działkami (...)i (...) (współwłasność W. B. (1) i T. Ż.), a od południa z działką nr (...) stanowiącą własność R. S. (1).

Nieruchomość położona w P. L. oznaczona numerem działki (...) stanowi część działki siedliskowej (stoi tam garaż pozwanego) W. B. (1) wraz z działką (...). Działka ta stanowiła część działki siedliskowej jeszcze rodziców pozwanego W. B. (1) odkąd powód sięga pamięcią. W. B. (1) zamieszkuje tam wraz ze swoją rodziną i uważa się za jej właściciela. Otrzymał ją po śmierci ojca W. B. (2) (w 1980r.) na skutek nabycia spadku Działka (...) w części siedliskowej jest ogrodzona. Na pozostałej części działki rośnie las brzoźowy, który był posadzony przez ojca pozwanego.

Sąd Rejonowy zważył, iż nieruchomość położona w P. oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...) stanowi formalnie współwłasność C. S. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 stycznia 1985 r. zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) oraz R. S. (1) na podstawie umowy darowizny z dnia 24 czerwca 1985 r. zawartej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) po 1/2 części. Nieruchomość ta od dnia 7 września 1982r. ma urzędzoną księgę wieczystą KW nr (...).

Powodowie mimo, że formalnie są właścicielami przedmiotowej nieruchomości nigdy nią nie władali, nie władali tą nieruchomością także ich poprzednicy prawni tj. rodzice E. i W. małżonkowie S. oraz P. N., która w 1985r. sprzedała przedmiotową nieruchomość rodzicom powodów oraz powodowi C. S.. Co więcej przed nabyciem nieruchomości rodzice powodów oraz powód C. S. byli poinformowani przez sprzedającą o tym, że stan władania na gruncie jest sprzeczny ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej KW nr (...). Nabywcy nie tylko akceptowali ten stan rzeczy, ale ta okoliczność zadecydowała o tym, że kupili tą nieruchomość. Działka po zamianie miała bowiem atrakcyjniejszy kształt, nadający się do zabudowy. Przed zamianą, a zatem zgodnie z ewidencją gruntów działka (...) była działką długą i wąską. Sprzedający okazał rodzicom powoda i powodowi C. S. faktyczne granice posiadania na gruncie i wprowadził ich w posiadanie zgodnie z okazanymi granicami. Nabywcy objęli władztwo nad nieruchomością w okazanych im granicach przez sprzedającego i w takim kształcie do dziś władają nieruchomością. Działką (...) natomiast cały czas włada W. B. (1), który wszedł w jej posiadanie po śmierci swoich rodziców W. i M. małżonkom B., czuje się jej właścicielem i tak samo traktują go okoliczni mieszkańcy jak wynika ze sprawy o zasiedzenie I Ns 1440/10. W tej sytuacji trudno dać wiarę R. S. (1) co do tego, że czuje się właścicielem tej nieruchomości. Jego brat C. S. zeznał, że nie wie czy czuje się właścicielem. Zdaniem Sądu osoby, które nigdy nie władały nieruchomością i nie przejawiały - aż do momentu wystąpienia z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej - żadnych przejawów władztwa nad nieruchomością, nie mogą czuć się właścicielami. Powodowie wiedzieli bowiem i akceptowali to, że zakupili inną nieruchomość niż ta opisana w księdze wieczystej. Z tych względów Sąd nie dał wiary powodom, co do tego że czują się właścicielami spornej nieruchomości, uznając je li tylko za złożone na potrzeby niniejszej sprawy. Powodowie zaczęli dochodzić swych praw właścicielskich do nieruchomości dopiero wówczas, gdy powstał spór między stronami co do dokonania formalnej zamiany gruntów tj. działki (...) i (...). W. B. (1) kwestionował bowiem mapy podziału sporządzone z inicjatywy powodów, jako krzywdzące dla niego. Należy bowiem podnieść, że zgodnie z umową zamiany z 1 września 1962r. działka B. była większa od działki N., za co P. N. dostała od B. stosowne wynagrodzenie. Wobec tego, że strony nie doszły do porozumienia co do formalnej zamiany działek o numerach (...) i (...) powodowie byli zmuszeni wystąpić z wnioskiem o zasiedzenie będącej w ich władaniu działki stanowiącej część działki (...), co ostatecznie nastąpiło postanowieniem Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 9 października 2006 roku w sprawie sygn. akt I Ns 1091/05. Mocą tego postanowienia Sąd stwierdził, że R. S. (1) i C. S. nabyli przez zasiedzenie z dniem 17 września 2004 roku prawo własności nieruchomości położonej w P. gmina S. o pow. 0,2243 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) (obecny numer (...), (...), (...)), opisanej na mapie sporządzonej dnia 3 czerwca 2006 roku przez geodetę uprawnionego K. H. (2) po 1/2 części każdy z nich.

Powodom nie wystarczyło jednak to, że nabyli własność będącej w ich władaniu działki (...), co doprowadziło do zgodności stanu prawnego ze stanem ich posiadania na gruncie. Powodowie posunęli się dalej, swoimi działaniami prawnymi - złożenie w dniu 10 września 2004 r. w sprawie I Co 1717/04 wniosku o zawezwanie W. B. (1) do wydania na ich rzecz działki (...) - udaremnili W. B. (1) doprowadzenie do zgodności stanu prawnego działki (...) ze stanem posiadania. Z uwagi bowiem na przerwanie biegu zasiedzenia działki (...) na rzecz W. B. (1) przez złożenie przez C. S. i R. S. (1) w dniu 10 września 2004 r. w sprawie I Co 1717/04 w/w wniosku, Sąd Rejonowy w sprawie I Ns 1440/10 oddalił wniosek W. B. (1) o zasiedzenie działki (...).

A zatem powodowie sami nabyli w drodze zasiedzenia część działki (...) będącej formalnie własnością W. B. (1) i T. Ż. na podstawie aktu własności ziemi oraz postanowień o nabyciu spadku po W. i M. małżonkom B., a W. B. (1) swoimi działaniami prawnymi uniemożliwili nabycie przez zasiedzenie działki (...), której powodowie są formalnymi właścicielami i obecnie żądają od pozwanych jej wydania.

Takie działania powodów jako formalnych właścicieli działki (...) należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Powodowie sięgając po działkę (...), której nigdy nie kupili, gdyż nie zapłacili za nią sprzedawcy pieniędzy, zapłacili jedynie za działkę, którą faktycznie objęli w posiadanie i na którą teraz na skutek zasiedzenia części działki (...) mają tytuł prawny, naruszyli zasadę uczciwości społecznej i zasady moralności. Powodowie są w głębokim sporze z pozwanymi i przedmiotowa sprawa miała być dla nich swoistą karą za to, że pozwani nie dokonali z nimi formalnej zamiany działek. Powodowie chcą po prostu odzyskać pieniądze, które wydali na to by sami - bez pomocy pozwanych - uzyskali tytuł prawny do części działki (...). Są to koszty sprawy sądowej o zasiedzenie, koszty sporządzonej na ich wniosek mapy prawnej podziału nieruchomości. Skoro pozwani nie chcieli im zwrócić tych kosztów dobrowolnie, to powodowie chcą je odzyskać przez sprzedaż działki (...) będącej w posiadaniu W. B. (1). Należy dodać, że działka (...) jest częścią siedliska W. B. (1), gdzie zamieszkuje on wraz ze swoją z rodziną od swojego dzieciństwa.

Sąd Rejonowy uznał, iż działania powodów w będącej przedmiotem osądu sprawie polegające na żądaniu wydania z mocy przysługującego im formalnie tytułu własności na podstawie art. 222 §1 k.c. działki (...) od samoistnego posiadacza tej nieruchomości jakim jest W. B. (1), jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, nie mogą być uważane za wykonywanie prawa i jako takie nie korzystają z ochrony, co powoduje oddalenie powództwa o wydanie nieruchomości na podstawie art. 5 k.c.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 3 listopada 2010r. w sprawie I ACa 578/10 potwierdził możliwość oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. Sąd Apelacyjny w Poznaniu podkreślił, że wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela, a zatem podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa.

W niniejszej sprawie naruszenie przez powodów zasad uczciwości i moralności jest bardzo jaskrawe. Na aprobatę nie zasługują także pobudki, którymi kierowali się powodowie występując z roszczeniem windykacyjnym (chęć ukarania pozwanych za to, że nie zgodzili się na notarialną zamianę działek). Sąd nie może aprobować i chronić prawnie takich działań. Powodowie wykorzystując tylko formalnie przysługujące im prawo sięgają po nieruchomość, za którą przy zakupie nie zapłacili żadnych pieniędzy (zapłacili za działkę (...), (...), (...),(...) i (...)), którą nigdy nie władali i której nigdy nie czuli się właścicielami.

Stało się tak dlatego, że tytuł prawny na działkę (...) w postaci aktu własności ziemi z dnia 19 października 1974r. nr ON- (...) od początku jego wydania był wadliwy.

Podstawą wydawania aktów własności ziemi była ustawa z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z dnia 4 listopada 1971 r., Nr 27, poz. 250 ze zm.) Ustawa ta wprowadziła dwa sposoby nabywania własności gospodarstw rolnych:

- pierwszy- na podstawie art. 1 ust.1 ustawy, dotyczy nieformalnych nabywców;
- drugi - na podstawie art. 1 ust.2 ustawy, dotyczy osób faktycznie posiadających gospodarstwo rolne przez okres wymagany ustawą;

Stosownie do treści art. 1 ust. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych i znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy (czyli w dacie 4 listopada 1971r.) w samoistnym posiadaniu rolników stają się z mocy samego prawa własnością tych rolników, jeżeli oni sami lub ich poprzednicy objęli te nieruchomości w posiadanie na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy

umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku.

Według natomiast art. 1 ust.2 cyt. wyżej ustawy rolnicy, którzy do dnia 4 listopada 1971 r. posiadają nieruchomości jako samoistni posiadacze nieprzerwanie od lat pięciu (albo od lat dziesięciu jeśli chodzi o posiadaczy w złej wierze), stają się z mocy samego prawa właścicielami tych nieruchomości.

Akt własności ziemi wydany na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych ma jedynie charakter deklaracyjny, gdyż potwierdza skutek, który nastąpił z mocy samego prawa z dniem 4 listopada 1971r.. Deklaracyjny charakter tej decyzji przesądza o tym, że w postępowaniu sądowym traktowana ona jest tak jak inne dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 § 1 KPC. . Prawdziwość tego dokumentu może być zatem obalona, jeżeli strona zaprzeczająca prawdziwości dokumentu te okoliczności udowodni (art. 252 k.p.c.).

W będącej przedmiotem osądu sprawie strony przyznały, iż zachodziła sprzeczność aktu własności ziemi dotyczącego działki (...) ze stanem samoistnego posiadania na gruncie na dzień 4 listopada 1971r. Biorąc pod uwagę, że w dacie 4 listopada 1971r. samoistnymi posiadaczami działki o numerze (...) byli rodzice pozwanych W. i M. małżonkowie B. i to od dnia 1 września 1962r. (umowa zamiany gruntów), to oni z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych stali się właścicielami działki (...). Należy podkreślić, że W. i M. małżonkowie B. powoływali się w postępowaniu uwłaszczeniowym na umowę zamiany gruntów z małżonkami N., a w ewidencji gruntów początkowo zamiana gruntów również została odnotowana, co mogło utwierdzić ich w błędnym przekonaniu, że wydany akt własności ziemi obejmuje w całości nieruchomość będącą w ich władaniu.

Takie też przekonanie miała P. N. po otrzymaniu aktu własności ziemi na działkę (...). Wszak ona również starając się o akt własności ziemi powoływała się na umowę zamiany gruntów z 1962r. P. N. dopiero w 1980r. powzięła wiadomość, co do tego że otrzymany przez nią akt własności ziemi nie pokrywa się z nieruchomością, która była w jej władaniu w dniu 4 listopada 1971r. i natychmiast wystąpiła ze skargą o wznowienie tego postępowania. Niestety w dniu 11 listopada 1980r. Wojewódzka Komisja ds. Uwłaszczenia przy Wojewodzie (...) w P.decyzją nr (...) odmówiła wznowienia postępowania w przedmiocie uwłaszczenia działki (...), odmawiając wiary P. N. co do zamiany gruntów.

Taka decyzja nie zmienia faktu, że w dacie 4 listopada 1971r. P. N. nie była samoistnym posiadaczem działki (...), gdyż byli nimi małżonkowie B. - co między stronami było bezsporne - a zatem z mocy prawa to małżonkowie B., a nie P. N. stali się właścicielami działki (...) na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Samoistny posiadacz nabywał bowiem własność nieruchomości na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250) w takich granicach, w jakich faktycznie wykonywał swe władztwo w stosunku do posiadanej nieruchomości w dniu wejścia ustawy uwłaszczeniowej w życie, nawet jeżeli stan jej posiadania nie był zgodny z obszarem i konfiguracją działek wynikających z ewidencji gruntów.

W sytuacji gdy uregulowanie własności gospodarstw rolnych na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250) nie obejmowało ustalenia spornych granic nieruchomości podlegających uwłaszczeniu, to nie ulega wątpliwości, że decyzja potwierdzająca uwłaszczenie nie mogła przenosić własności nieruchomości, której rolnik nie nabył z mocy prawa.

Mimo zatem, że akt własności ziemi obejmował działkę (...), to faktycznie na jego podstawie P. N. stała się właścicielką tej działki, która była w jej władaniu w dacie 4 listopada 1971r., a zatem działki (...), (...), (...), (...) i (...).

Dlatego też P. N. sprzedając rodzicom powoda i powodowi C. S. nieruchomość w 1985r., nie mogła sprzedać działki (...), gdyż nie była jej właścicielką. Tytuł własności, którym się legitymowała nie dawał jej bowiem praw do działki (...). Ta bowiem z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971r. stała się własnością B.. Dlatego też P. N. sprzedała rodzicom

powoda i C. S. tylko tą nieruchomości, którą władała. Nie mogła bowiem przenieść prawa do działki (...), albowiem sama nie posiadała do tej działki jakichkolwiek praw.

Nabywców rodziców powoda i powodów nie chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż w chwili objęcia nieruchomości we władanie wiedzieli o niezgodności zapisów księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 6 ustęp 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Sprzedająca informowała o tym nabywców, a co więcej ta niezgodność zapisów księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zadecydowała o tym, że rodzice powoda i powodowie zdecydowali się nabyć tą nieruchomości. Położenie i konfiguracja nieruchomości po zamianie gruntów poprawiła bowiem atrakcyjność działki, która dzięki temu była dwa razy szersza i jako taka nadawała się do zabudowy, co było niemożliwe przed zamianą.

Wprawdzie Sąd nie jest władny obecnie stwierdzić nieważności aktu własności ziemi, nie mniej jest uprawniony na podstawie art. 5 k.c. odmówić ochrony prawnej właścicielowi, który żąda wydania nieruchomości legitymując się takim wadliwym prawnie tytułem. Zwłaszcza, że o wadliwości aktu własności ziemi powodowie wiedzieli w chwili nabycia nieruchomości w 1985r. Powyższa okoliczność przemawia dodatkowo za oddaleniem powództwa na podstawie art. 5 k.c.

Natomiast w stosunku do T. Ź. powództwo o wydanie działki (...) podlega oddaleniu na podstawie art. 222 §1 k.c. z uwagi na brak po jej stronie legitymacji procesowej biernej. T. Ź. nie włada bowiem działką (...), a wydania nieruchomości stosownie do treści art. 222 §1 k.c., właściciel może żądać tylko od tej osoby, która faktycznie włada jego rzeczą.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie za pośrednictwem swojego pełnomocnika zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili :

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, mające istotny wpływ na treść wyroku, w postaci art. 222 § 1 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i niezastosowanie oraz art. 5 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i zastosowanie skutkujące oddaleniem powództwa w zakresie wydania nieruchomości,
2. naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów zebranych w sprawie, skutkującą przyjęciem, iż wystąpienie przez powodów z roszczeniem windykacyjnym narusza zasady współżycia społecznego,
3. naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i obciążenie powodów kosztami zastępstwa procesowego pozwanego

Wskazując na powyższe wnosili o:

1. zmianę zaskarżonego orzeczenia w pkt 1 poprzez zobowiązanie solidarnie pozwanych do wydania powodom nieruchomości położonej w P. gmina S., o powierzchni 0,1537 ha, objętej księgą wieczystą nr KW (...), stanowiącej część działki nr (...), obecnie oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...),
2. zmianę zaskarżonego orzeczenia w pkt 2 poprzez zasądzenie na rzecz powodów kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych,
3. zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

ewentualnie wnoszę o:

4. uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Na rozprawie odwoławczej pełnomocnik powodów sprecyzował apelacje wskazując, iż chodzi o wydanie działki nr (...)

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy uznaje za własne powołane wyżej ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i w pełni podziela obszerne motywy Sądu Rejonowego w których szczegółowo Sąd uzasadnił zastosowanie art. 5 k.c. przytaczając szereg argumentów za takim rozstrzygnięciem przemawiających.

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych w pierwszej kolejności rozważeniu będzie podlegał zarzut naruszenia prawa procesowego. Skarżący bowiem zarzucił w apelacji naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów skutkującą przyjęciem, iż wystąpienie przez powodów z roszczeniem windykacyjnym narusza zasady współzycia społecznego. Taka redakcja zarzutu stanowi raczej uzasadnienie do zarzutu naruszenia prawa materialnego tj. art. 5 kodeksu cywilnego bowiem przyjęcie, że wystąpienie przez powodów z roszczeniem windykacyjnym narusza zasady współzycia społecznego wiąże się ściśle z samą subsumcją ustalenia stanu faktycznego pod art. 5 Kodeksu cywilnego.

Z uzasadnienia zarzutu jednakże zdaje się wynikać, iż skarżącemu chodzi o pominięcie zeznań powodów i błąd w ustaleniach faktycznych sprowadzający się do przyjęcia ustalenia, iż powodowie wielokrotnie podejmowali próby zamiany działek jednakże były one torpedowane przez pozwanych.

Nawet jeżeli sąd w motywach pisemnych okoliczności te pominął to nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Skarżący bowiem zdaje się zapominać jakie było źródło konfliktu. Była nim mianowicie – jak to wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego - postawa powodów. To oni bowiem w 2000 roku upoważnili geodetę H. do dokonania podziału działek. Burmistrz S. wydał postanowienie z 27 września 2001r. nr (...) opiniując pozytywnie podział działek (...),(...),(...) i (...) /k.136/ choć jak wynika z postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 13 grudnia 2004r. nr KO. (...) stwierdzającego nieważność postanowienia z 27 września 2001r. - nie miał do tego prawa bowiem nie zostały złożone wymagane upoważnienia od wszystkich właścicieli nieruchomości. /k.136odw.-138/. W tych okolicznościach pozwani musieli czuć się oszukani uważając, że ktoś a właściwie ich sąsiedzi być może próbuje ograbić ich z własności. Dalsze ich działania były raczej rozpaczliwą próbą obrony przed działaniem powodów, którzy być może działali w dobrej wierze chcąc uregulować własność nieruchomości którą przecież posiadali od bardzo dawna niemniej jednak naruszyli formalnie prawa pozwanych próbując tak naprawę podzielić ich działki bez ich wiedzy.

Faktem jest, że obie strony 16 sierpnia 2004r. złożyły w Urzędzie Miasta S. wniosek z którego treści wynika, iż podejmą próby zamiany działek zgodnie ze stanem długoletniego posiadania./ k. 139/ Przy czym jak zeznał pozwany W. B. (1) zastrzegł on od początku aby podziału nieruchomości nie dokonywał geodeta H. gdyż jak twierdzi nie miał do niego zaufania. W tym miejscu trzeba przypomnieć, iż to właśnie geodeta H. był tym który w 2001r. wystąpił do Urzędu Miasta w S. z wnioskiem o wyrażenie opinii na proponowany podział m.in. działki pozwanych nie mając od nich upoważnienia. W. B. (1) oczekiwał na wezwanie od geodety aby dokonać zgodnego podziału działek ale jak zeznał otrzymał wezwanie do sądu.

Jeżeli się spojrzy na sprawę przez pryzmat kolejnych poczynań powodów to należy uznać, iż obecna ich postawa jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Oto bowiem 16 sierpnia 2004 roku strony podpisują w Urzędzie Miasta w S. wniosek w którym wyrażają wolę wzajemnej zamiany działek, a z drugiej strony po niespełna miesiącu od podpisania tego wniosku bo 10 września 2004r. powodowie składają do Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim wniosek o zawezwanie do próby ugodowej którym przerywają bieg zasiedzenia pozwany co do części działki (...) (która jest formalnie własnością powodów ale od zawsze w posiadaniu pozwanych). W ten sposób powodowie z jednej strony przerwali pozwany bieg zasiedzenia co do części działki (...), a z drugiej strony sami po kilku miesiącach złożyli wniosek o zasiedzenie nieruchomości co do której wiedzieli że nabędą ją przez zasiedzenie z dniem 17 września 2004r.

gdyż taką właśnie datę wskazał sąd w uzasadnieniu postanowienia z 24 lutego 2004r. oddalającego wnioski powodów o zasiedzenie części działki (...) w sprawie I Ns 988/02 Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim . Sąd oddalił wnioski ówczesne z tego powodu , że nie upłynął jeszcze termin do zasiedzenia (zdaniem Sądu termin ten upływał 17 września 2004r.). W ten sposób powodowie okazali się nielojalni wobec pozwanych gdyż nabyli własność swojej części nieruchomości nieodpłatnie , a obecnie sięgają jeszcze po część która zawsze była w posiadaniu pozwanych i to w sytuacji gdy ta część nie jest im do niczego niezbędna.

Ma rację pełnomocnik powodów, iż zastosowanie art. 5 Kodeksu cywilnego z w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 Kodeksu cywilnego jest co do zasady wyłączone. Niemniej jednak podzielić należy pogląd stanowisko Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wyrażone w wyroku z dnia 3 listopada 2010r. I ACa 578/10 baza Legalis zgodnie z którym wystąpienie z roszczeniem windykacyjnym stanowi wykonywanie uprawnień przez właściciela a zatem podlega ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa brak bowiem wprost przepisu zakazującego stosowania art. 5 k.c. w sprawach o wydanie nieruchomości. Oczywiście jest to dopuszczalne w wyjątkowych przypadkach i winno być stosowane z niezwykłą ostrożnością bowiem należy widzieć konsekwencje jakie się z tym wiążą , a mianowicie oznacza to odmówienie ochrony prawu własności.

W przedmiotowej sprawie jak wyżej podkreślono sytuacja jest szczególna i wyjątkowa co pozwala sądowi sięgnąć po uregulowania zawarte w art. 5 kodeksu cywilnego.

Słusznie pełnomocnik powodów zauważył, iż na zasady współzycia społecznego może się powołać tylko ten kto ich przestrzega. Postawa powodów była jednak taka, że zrodziła reakcje pozwanych i wzbudziła w nich nieufność w stosunku do powodów i przez pryzmat tych okoliczności należy spoglądać na ich poczynania. Pełnomocnik powodów w apelacji unika analizy źródeł konfliktu ,a swoje rozważania sprowadza w istocie do kwestii kosztów jakie w związku z tym byli zmuszeni ponieść powodowie. Wola powodów która została powyżej przeanalizowana wcale nie była taka krystaliczna jak chce widzieć to pełnomocnik powodów który z jednej strony usprawiedliwia powodów którzy zmierzali do uregulowania własności a z drugiej strony nie potrafi zrozumieć pozwanych którzy też znaleźli się w niezręcznej sytuacji bowiem od lat są posiadaczami części działki której niestety nie są właścicielami chociaż naprawdę zgodnie przepisami ustawy z 26 października 1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych winni nimi być .

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 385 kpc należało orzec jak w punkcie pierwszym wyroku.

Choć sama apelacja była merytorycznie nieuzasadniona to zażalenie w niej zawarte na rozstrzygnięcie o kosztach postępowania okazało się być zasadne. Powodowie zarzucili bowiem Sądowi naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie i obciążenie powodów kosztami zastępstwa prawnego.

Zgodnie z art. 102 k.p.c. w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegranej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami . Regulacja zawarta w w/w przepisie stanowi odstępstwo od zasady odpowiedzialności za wynik postępowania określonej w art. 98 k.p.c. i jest zarazem podkreśleniem przez ustawodawcę przyjętej w Kodeksie postępowania cywilnego zasady słuszności przy orzekaniu o kosztach procesu.

Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tego sądu należy przesądzić, że taki „szczególnie uzasadniony wypadek” nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu. Zakwalifikowanie przypadku jako „szczególnie uzasadnionego” wymaga rozważenia całokształtu okoliczności faktycznych sprawy. Ingerencja w to uprawnienie, w ramach rozpoznawania środka zaskarżenia od rozstrzygnięcia o kosztach procesu, następuje jedynie w sytuacji stwierdzenia, że dokonana ocena jest dowolna, oczywiście pozbawiona uzasadnionych podstaw (post. SN z 15.6.2011 r., V CZ 23/11, Legalis).

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, iż w przedmiotowej sprawie dokonana przez Sąd I instancji ocena jest pozbawiona podstaw prawnych. Powodowie są właścicielami nieruchomości, a zatem jako właściciele winni odzyskać nieruchomość i takiego rozstrzygnięcia się spodziewali niemniej jednak ostatecznie Sąd rozstrzygnął o oddaleniu

powództwa z powołaniem się na art. 5 k.c. Przyjmuje się w orzecznictwie ,iż oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. na ogół uzasadnia zastosowanie art. 102 k.p.c. i nie obciążenie kosztami procesu na rzecz przeciwnika (por. postanowienie SN z 13 listopada 1973r. II PZ 49/73 baza Legalis).

Sąd Okręgowy w pełni podziela to stanowisko bowiem pozwani wygrali sprawę ale nie na skutek zasadności swego stanowiska pod względem prawnym ale w oparciu o zasady współżycia społecznego dlatego też w takiej sytuacji powodowie nie powinni być obciążeni obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony pozwanej .

Dlatego też na podstawie art. 102 kpc w zw. z art. 386 § 1 kpc i art. 397 § 2 kpc należało orzec jak w punkcie drugim wyroku.

Z powyższych względów Sąd orzekł także o kosztach postępowania za instancję odwoławczą , a to na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. .

Na oryginale właściwe podpisy