

Sygn. akt I Ca 203/15

POSTANOWIENIE

Dnia 4 marca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Antoni Smus

Sędziowie: SO Iwona Podwójniak

SO Joanna Składowska

Protokolant: sekr. sąd Joanna Wołczyńska – Kalus

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 roku w Sieradzu na rozprawie

sprawy z wniosku I. D.

z udziałem: A. B., D. B., M. B., P. B., W. B. (1), W. B. (2), M. M.,
H. K., J. K., T. K., A. M., D. M. (1), A. P., T. P. i M. W.

o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości

na skutek apelacji uczestnika postępowania D. B.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 29 października 2014 roku, sygn. akt I Ns 1039/10

postanawia:

I. zaskarżone postanowienie w ten sposób zmienić, że nadać mu następującą treść:

„ 1. stwierdzić, że A. i L. małżonkowie P., na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, nabyli z dniem 22 października 1997 roku przez zasiedzenie własność zabudowanej nieruchomości, położonej w U., gmina S., obręb (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,0522 ha, opisanej na mapie sporządzonej dnia 02 marca 2012 roku przez biegłego geodetę J. B. (1), przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dnia 11 czerwca 2014 roku, za numerem P.1010.2014. (...);

2. oddalić wniosek w pozostałym zakresie;

3. ustalić, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.”

II. oddalić apelację w pozostałym zakresie;

III. ustalić, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie z wniosku I. D. z udziałem T. P., D. B., W. B. (1), W. B. (2), P. B., T. K., D. M. (2), M. W., M. B., A. B., A. P., M. M., H. K. i A. M. o zasiedzenie

stwierdził, że A. i L. małżonkowie P. nabyli z dniem 22 października 1997 r. do wspólności ustawowej przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w U., gmina S., obręb (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...) o powierzchni 0,0641 ha, (...) o powierzchni 0,0640 ha, (...) o powierzchni 0,0522 ha, (...) o powierzchni 0,2753 ha, opisaney na mapie sporządzonej 2 marca 2012 r. przez geodetę uprawnionego J. B. (1), przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego dnia 11 czerwca 2014 r. za numerem P.1010.2014. (...) oraz ustalił, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach i wnioskach, których istotne elementy przedstawiały się następująco:

Właścicielem działki nr (...) położonej w U. o powierzchni 0.58 ha jest uczestnik postępowania D. B. .

Z działki nr (...) został wydzielony pas gruntu stanowiący część istniejącej na gruncie drogi od strony działki (...). Droga ta ma szerokość 1,5 do 2 m i biegnie na całej długości działki (...). W 2010 r. uczestnik postępowania D. B. dokonał podziału działki nr (...) na działki o numerach (...). Na potrzeby rozpoznawanej sprawy biegły geodeta J. B. (1) z działki nr (...) wydzielił działki nr: (...) o powierzchni 0.0077 ha, (...) o powierzchni 0,0641 ha, (...) o powierzchni 0.0081 ha, (...) o powierzchni 0,0640 ha, (...) o powierzchni 0,0066 ha, (...) o powierzchni 0,0522 ha oraz (...) o powierzchni 0,2753 ha.

W okresie od 1955 r. do śmierci w dniu 12 czerwca 1961 r. właścicielem działki nr 127 był E. B., który otrzymał ją od swego ojca F. B. .

E. B. pozostawił po sobie żonę K. B. oraz czterech synów: D. B., S. B., W. B. (1) i W. B. (2).

Uczestnik postępowania W. B. (1) upoważnił swojego brata W. B. (2) do rozporządzania swoim udziałem w przedmiotowej nieruchomości; następnie obaj zrzekli się swoich praw do tej nieruchomości na rzecz brata D. B..

Nieformalną umową z 21 października 1967 r. K. B. (żona E. i matka uczestnika D. B.) sprzedała J. i M. małż. K. oraz A. i L. małż. P. nieruchomość, stanowiącą działkę siedliskową o powierzchni 625 m², obejmującą plac pod podwórko, na którym znajdowały się budynki gospodarcze, studnia i fundament pod budynek mieszkalny.

W chwili zawarcia tej umowy budynek mieszkalny posiadał ściany i strop, nie miał natomiast dachu oraz drzwi i okien.

Od 1967 r. J. i M. K. (1) oraz A. i L. P. zaczęli wspólnie uprawiać ziemię za domem i od ulicy, nie objętą umową sprzedaży. W posiadanie tych gruntów weszli nie pytając nikogo o zgodę. Wspólnie zaczęli też prowadzić dalszy etap budowy budynku mieszkalnego.

Uczestniczka postępowania A. P. po nabyciu działki siedliskowej, ogrodziła podwórko. Ogrodzenie to znajduje wciąż w tym samym miejscu. Uczestniczka postępowania korzystała z sadu i gruntów rolnych znajdujących się „ za podwórkiem od strony drogi” m.in. sadiła drzewa owocowe oraz uprawiała zboże.

Nieformalną umową z 15 czerwca 1978 r. J. K. sprzedała A. i L. małż. P. nieruchomość położoną w U. nr (...) obejmującą połowę budynku mieszkalnego składającego się z dwóch izb mieszkalnych, spiżarki, połowy budynku gospodarczego, garażu, studni i placu pod zabudowaniami położonymi od strony północnej.

Umową z dnia 15 sierpnia 1978 r. W. B. (2) wdzierzaławił A. P. grunty mieszczące się w U. przy posesji w U. nr (...). Zgodnie z tą umową dzierżawa została zawarta na czas określony do 15 sierpnia 1980 r., zaś czynsz dzierżawny został ustalony na kwotę 1500 zł.

7 września 1980 r. dzierżawa „ziemi w nr(...) w U.” została przedłużona do września 1981 r..

Uczestnik W. B. (2) wiedział, że uczestniczka A. P. jest zainteresowana zakupem działki nr (...), ale nie miała pieniędzy na realizację tej transakcji. W tej sytuacji W. B. (2) wraz z braćmi „ uzgodnili podpisanie umowy dzierżawy”.

Druga umowa dzierżawy została zawarta, ponieważ A. P. nadal nie miała wystarczającej ilości pieniędzy na zakup nieruchomości.

W trakcie trwania umowy dzierżawy były prowadzone rozmowy na temat sprzedaży nieruchomości.

Poprzez zawarcie umowy dzierżawy spadkobiercy E. B. chcieli mieć gwarancje, że dostaną pieniądze za pole.

W momencie podpisywana umowa dzierżawy w 1978 r., część pieniędzy za pole była już zapłacona.

Po zawarciu umowy dzierżawy sposób korzystania przez A. P. z nieruchomości, czyli siedliska i pola, nie uległ zmianie.

Po zakończeniu dzierżawy (prawdopodobnie w 1982 r.) W. B. (2) oraz A. i L. małż. P. zawarli nieformalną umowę sprzedaży nieruchomości położonej we wsi U. nr (...) za kwotę 120 000 zł, której termin płatności został ustalony do dnia 20 maja 1983 r.. Z tytułu tej umowy W. B. (2) otrzymał łącznie 110 000 zł.

Po otrzymaniu całej należności W. B. (2) oraz A. i L. P. mieli się udać do notariusza celem podpisania aktu notarialnego. Z uwagi na brak zapłaty ostatniej raty nie doszło do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

8 czerwca 2011 r. D. B. złożył do Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. Zgodnie z tym wnioskiem I. D., A. P. i T. P. mieli w terminie 30 dni wydać właścicielowi D. B. nieruchomość położoną w miejscowości U. oznaczoną numerem(...).

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy stwierdził, iż wniosek zasługuje na uwzględnienie w całości.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że wnioskodawcy samoistność posiadania działek nr (...), położonych w miejscowości U., wywodziła z okoliczności przejęcia ich we władanie i wykonywania na nich uprawnień właścicielskich w 1/2 części w dniu 21 października 1967 r., a następnie od 15 czerwca 1978 r. w pozostałym zakresie, na zasadzie doliczenia do czasu posiadania udziału poprzedników - małż. K..

Zdaniem Sądu Rejonowego, całokształt zachowań uczestniczki A. P. od 21 października 1967 r. ma charakter posiadania samoistnego (jak właściciel).

Zagospodarowanie nieruchomości - posadowienie ogrodzenia, wykończenie domu, użytkowanie z wyłączeniem innych osób oraz manifestowanie stosunku właścicielskiego, zostało w pełni potwierdzone zebranym w sprawie materiałem dowodowym (zeznaniaми świadków, dowodami z dokumentów), którym dano wiarę.

Uczestnicy postępowania nie obalili skutecznie domniemania samoistności posiadania A. P., wynikającej z art. 339 k.c. Uczestnik D. B. podniósł jedynie, iż 15 sierpnia 1978 r. oraz 7 września 1980 r. A. P. zawarła z W. B. (2) umowę dzierżawy.

Zdaniem Sądu Rejonowego, umowa ta dotyczyła, wbrew twierdzeniom uczestnika, jedynie gruntów ornych za siedliskiem. Umowa ta nie mogła dotyczyć siedliska, ponieważ zostało sprzedane w 1967 r., a okoliczność, czy K. B. (matka uczestnika D. B.) – miała do tego prawo, nie ma znaczenia. Nabywcy weszli wówczas w posiadanie siedliska, zapłacili za nie w całości żadaną kwotę, a to, czy K. B. rozliczyła się z tych pieniędzy z dziećmi nie ma wpływu na rozstrzygnięcie. W rezultacie zasadność wniosku w części dotyczącej siedliska, nie budzi wątpliwości. Takie wątpliwości można mieć jedynie co do pozostałej części działki (...), nie objętej pisemną umową sprzedaży z 1967 r., tj. co do ziemi ornej za siedliskiem. Wprawdzie małżonkowie P. weszli w jej posiadanie samoistne także w 1967 r. i posiadanie to trwa do chwili obecnej, jednak w 1978 r. A. P. podpisała w 1978 r. umowę dzierżawy.

Sąd Rejonowy stwierdził, że co do zasady, na podstawie umowy dzierżawy posiadacz uzyskuje jedynie posiadanie zależne, a nie samoistne, i tego rodzaju posiadanie nie doprowadzi do zasiedzenia nieruchomości. Jednak w niniejszej sprawie umowa dzierżawy stanowiła w rzeczywistości jedynie swego rodzaju nieformalną przedwstępną umowę sprzedaży (art. 389 § 1 k.c.).

W ocenie Sądu pierwszej instancji, z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż uczestnik postępowania W. B. (2) miał wiedzę, iż A. P. chce kupić pozostałą część nieruchomości nr 127, jednak nie może tego uczynić z przyczyn finansowych, wobec czego postanowił spisać z nią w celu zabezpieczenia umowę dzierżawy.

Dochodząc do takiego wniosku Sąd Rejonowy oparł się na zeznaniach świadka W. B. (3), która brała udział w rozmowach W. B. (2) i jego braci przed przystąpieniem do umowy dzierżawy z uczestniczką A. P.. Ponadto sam uczestnik D. B. przyznał, iż powodem zawarcia umowy dzierżawy z 7 września 1980 r. było to, że A. P. nie miała wystarczającej pieniędzy na zakup nieruchomości.

Okoliczności te świadczą o tym, że umowy dzierżawy były zawierane z myślą kupna - sprzedaży nieruchomości, stanowiąc niejako odroczenie czynności w czasie. W chwili zawierania umów dzierżawy W. B. (2) miał zamiar po osiągnięciu stabilności finansowej A. P. sprzedać jej nieruchomość, a ta miała zamiar tę nieruchomość od niego kupić. Potwierdza o zwłaszcza fakt, iż prawdopodobnie tuż po zakończeniu umowy dzierżawy A. P. oraz W. B. (2) zawarli nieformalną umowę sprzedaży nieruchomości z kwotą płatną w ratach. Podkreślenia wymaga też fakt, że uczestniczka A. P. nie płaciła żadnych kwot z tytułu czynszu dzierżawnego, natomiast już w trakcie trwania umów dzierżawy wpłacała raty na poczet przyszłego kupna nieruchomości.

Według Sądu Rejonowego, uczestnicy nie udowodnili, iż umowa nazwana dzierżawą rzeczywiście była wykonywana przez A. P., w szczególności, iż płaciła ona czynsz dzierżawny. Dotychczasowe korzystanie z nieruchomości przez uczestniczkę

po podpisaniu umowy nie zmieniło swojego charakteru, co również świadczy o tym, iż strony nie zawarły właściwej umowy dzierżawy. Nie doszło bowiem do zmiany charakteru posiadania przez nią działki ornej z samoistnego na zależne, w szczególności w taki sposób, by stało się to dostrzegalne przez otoczenie.

Na tej podstawie Sąd Rejonowy uznał, iż A. P. na skutek umów „dzierżawy” nie stała się posiadaczem zależnym, a tym samym zachowała status posiadacza samoistnego.

Sąd pierwszej instancji nie dał wiary zeznaniom uczestnika D. B., iż po śmierci E. B. do 1976 r. ziemię uprawiał F. B. oraz, iż to on wykończył samodzielnie dach budynku mieszkalnego na nieruchomości, gdyż zeznania te pozostają w sprzeczności z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym uznanym za wiarygodny oraz zasadami doświadczenia życiowego.

Ciężko jest według Sądu Rejonowego wyobrazić sobie, by wnuczka, która za zgodą głowy rodziny - F. B. korzysta z działki siedliskowej, była powstrzymana przed korzystaniem z reszty nieruchomości, by tym samym tylko on obrabiał pole dla siebie mimo podeszłego wieku.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji z ustalonego stanu faktycznego wynika, że F. B. jedynie pomagał przy uprawie ziemi oraz wykończeniu dachu domu, jednak nie pobierał z tego tytułu korzyści, które stawałyby go na pozycji właściciela.

O tym, iż uczestnik postępowania D. B. przejawia okoliczność użytkowania ziemi z wyłączeniem A. P. świadczy fakt, iż według niego, użytkować nieruchomość miał M. N., który sam stwierdził, iż jedynie pomagał uczestniczkę A. P.. Dlatego, w tym zakresie zeznania D. B. nie zasługują na wiarę.

Podobnie należy też ocenić zeznania świadka W. B. (3) oraz uczestnika W. B. (2), ponieważ nie podali oni żadnych szczegółów, dotyczących tego jak miałyby wyglądać samodzielne użytkowanie przez F. B. pola, na którym znajduje się wydzielona działka siedliskowa, gdzie żyły wówczas dwie rodziny.

W dalszych motywach pisemnych rozstrzygnięcia stwierdzono, że kolejną sprawą istotną dla stwierdzenia nabycia nieruchomości przez zasiedzenie przez małżonków P. było dokonanie oceny, czy ich posiadanie było w dobrej wierze.

Według Sądu Rejonowego, z całą pewnością okoliczności wejścia w posiadanie działki siedliskowej na nieruchomości oznaczonej nr działki (...)m umową z dnia

21 października 1967 r. bez zachowania formy aktu notarialnego (wbrew art. 158 k.c.)

oraz wejście w posiadanie pozostałej części nieruchomości, bez żadnego tytułu, nie pozostawiają wątpliwości, że samoistne posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez małżonków P., było w złej wierze.

Za niewątpliwą chwilę objęcia w posiadanie działki siedliskowej nr (...) przez uczestniczkę A. P. i jej męża - poza częścią nabytą przez J. i M. K. (1) – Sąd pierwszej instancji uznał dzień zawarcia umowy sprzedaży z dnia

21 października 1967 r., gdyż od tej też chwili A. P. wraz z mężem zaczęła korzystać z części działki siedliskowej oraz z reszty nieruchomości, z wyłączeniem części działki siedliskowej, nabytej przez J. i M. K. (2). W stanie rzeczy w sprawie ma zastosowanie 30 - letni okres zasiedzenia.

Odnośnie drugiej części działki siedliskowej nabytej umową sprzedaży z 15 czerwca 1978 r. od małżonków K. Sąd Rejonowy doliczył zgodnie z art. 176 k.c. okres posiadania nieruchomości przez poprzedników prawnych uczestniczki J. i M. K. (1), którzy weszli w posiadanie nieruchomości również w dniu 21 października 1967 r. jako posiadacze samoistni.

Mając na uwadze, iż A. i L. P. byli małżeństwem przez cały czas biegu zasiedzenia, w tym w dniu 22 października 1997, oraz uwzględniając podział działki nr (...) dokonany w toku postępowania Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż A. i L. P. nabyli z dniem 22. października 1997 r. do wspólności ustawowej przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w U. gmina S., obręb 19, oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...) o powierzchni 0,0641 ha, (...) o powierzchni 0,0640 ha, (...) o powierzchni 0,0522 ha, (...) o powierzchni 0,2753 ha, czyli zarówno siedliska, jak i ziemi ornej..

W apelacji od powyższego orzeczenia uczestnik postępowania D. B. zarzucił:

1/ naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą (jako sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego) ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci uznania, iż zawarte pomiędzy uczestniczką A. P. a uczestnikiem W. B. (2) w dniu 15 sierpnia 1978 roku oraz w dniu 7 września 1980 roku umowy dzierżawy w rzeczywistości były umowami przedwstępnymi sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego (a w szczególności z treści tych umów oraz zeznań samej A. P.) w ogóle nie wynika taki zamiar stron tych umów, zaś gdyby rzeczywiście istniała taka intencja stron nic nie stało na przeszkodzie,

aby uregulowali oni stosunek prawny właśnie na podstawie umów przedwstępnych sprzedaży, a nie dzierżawy (zamiar stron w tym zakresie wynika więc wprost z treści zawartych umów dzierżawy i na podstawie językowej wykładni złożonych oświadczeń woli, jednocześnie w umowach tych nie ma słowa o tym, aby umowa ta była w rzeczywistości umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości, a nie dzierżawy) szczególnie, że pojęcie dzierżawy nie mogło budzić żadnych wątpliwości, gdyż jest to podstawowa i powszechna na ziemiach polskich forma korzystania z cudzej ziemi od setek lat; nie ma przy tym uzasadnienia, dlaczego strony miałyby ponawiać w odstępie dwóch lat rzekome umowy przedwstępne sprzedaży, nazywając je w dalszym ciągu mimo wszystko umowami dzierżawy;

2/ naruszenie prawa materialnego - art. 83 § 1 k.c. polegające na przyjęciu

(co pośrednio wynika z treści uzasadnienia postanowienia Sądu pierwszej instancji z uwagi

na przyjętą konstrukcję prawną), iż uczestnicy postępowania A. P. oraz W. B. (2) zawierali pozorne czynności prawne w postaci umów dzierżawy, podczas gdy w zgromadzonym materiale dowodowym nie ma nawet śladu dowodu na to, iż strony tych umów zamierzały ukryć rzeczywistą czynność prawną jaką miały być umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości (niezależnie nawet od oczywistej nieracjonalności takiego działania stron);

3/ naruszenie prawa materialnego art. 693 k.c. oraz art. 535 k.c. przez przyjęcie,

iż zawarte przez A. P. oraz W. B. (2) w dniu 15 sierpnia 1978 roku oraz w dniu 7 września 1980 roku umowy, na podstawie których ten ostatni oddał

tej pierwszej rzecz do używania i pobierania pożytków, w zamian za co A. P. zobowiązała się płacić czynsz, stanowiąc przedwstępne umowy sprzedaży, a nie umowy dzierżawy, jak strony określiły w ich treści i jak to wynika z ułożonego przez strony stosunku prawnego, a który następnie w myśl tej treści go realizowały;

4/ naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą (jako sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania) ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co doprowadziło w konsekwencji do istotnych sprzeczności w stanowisku Sądu Rejonowego, które polegały z jednej strony na uznaniu, iż doszło do zawarcia przez uczestników postępowania A. P. oraz W. B. (2) umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości, zaś zamiarem stron nigdy nie była dzierżawa

tej nieruchomości, z drugiej strony, że zawarcie umów dzierżawy podyktowane było zabezpieczeniem finansowych roszczeń uczestnika wobec Państwa P. za zakup

tej nieruchomości (albo zatem nie doszło do zawarcia przez strony umów dzierżawy, które należy potraktować jako umowy przedwstępne, albo umowy dzierżawy miały na celu swoiste zabezpieczenie roszczeń właściciela, stąd były ważne i w pełni skuteczne);

5/ naruszenie prawa materialnego - art. 336 k.c. poprzez stwierdzenie, iż zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przez strony (zakładając hipotetycznie słuszność takiego stanowiska Sądu Rejonowego, że umowa dzierżawy wbrew nazwie i treści było umową przedwstępną) prowadzi do uznania, iż w tym okresie A. P. (przyszły nabywca) posiadała tę nieruchomość na zasadzie posiadania samoistnego, podczas gdy to fakt zawarcia takiej umowy z właścicielem przesądza o tym, że przyszły nabywca

nie mógł posiadać rzeczy jak właściciel, skoro zawiera z właścicielem umowę przedwstępną

i za takiego go też uważa (innymi słowy: jak za właściciela może uważać się osoba, która dopiero zawiera umowę przedwstępną, aby nabyć własność w przyszłości?);

6/ naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą (jako sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania) ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci uznania, iż zawarte pomiędzy uczestniczką A. P.

a uczestnikami W. B. (2) w dniu 15 sierpnia 1978 roku oraz w dniu

7 września 1980 roku umowy dzierżawy dotyczyły wyłącznie gruntów ornych znajdujących się za siedliskiem, bez tego siedliska, podczas gdy z treści przedmiotowych umów *expressis verbis* wynika, że dotyczyły one całej nieruchomości znajdującej się na posesji nr (...),

w miejscowości U., a więc również siedliska;

7/ naruszenie prawa materialnego - art. 336 k.c. poprzez uznanie (sformułowanie nieznanego polskiemu prawu cywilnemu wyłącznej przesłanki), iż o posiadaniu samoistnym decyduje wyłącznie jego ocena jako takiego przez otoczenie (osoby trzecie) i w tym kontekście pomimo zawarcia umów dzierżawy (1978 oraz 1980 rok) dotychczasowe korzystanie z nieruchomości przez uczestniczkę nie zmieniło swojego charakteru, bowiem

nie stało się to „dostrzegalne przez otoczenie”, podczas gdy koniecznym elementem

dla uznania posiadania za samoistne jest również zamiar (*animus*) władania rzeczą w takim zakresie, co wyklucza zawarcie rzeczonych umów dzierżaw}’ przesądzających o posiadaniu zależnym spornej nieruchomości przez uczestniczkę;

8/ naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą (jako sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania) ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci uznania, iż już w trakcie trwania umów dzierżawy A. P. wpłacała raty na poczet przyszłego kupna nieruchomości, podczas gdy sama uczestniczka A. P. nie pamięta, kiedy dokładnie ta zapłata miała miejsce („nie pamiętam, kiedy była zapłacona pierwsza rata”), zaś z zeznań uczestników D. B. oraz W. B. (2) wynika, że pierwsza rata zapłacona została w roku 1982, a więc

już po okresie dzierżawy, z kolei z zeznań W. B. (3) (które Sąd uznał za najbardziej wiarygodne) wynika, że do „sprzedaży” miało dojść w roku 1981 lub 1982,

zaś do wcześniejszego zawarcia umowy dzierżawy doszło z uwagi na to, że uczestniczka A. P. nie miała wówczas pieniędzy (stąd oczywiście nie mogła zapłacić „raty” za nieruchomości, z której jednak chciała korzystać - co z kolei uzasadniało zawarcie umowy dzierżawy);

9/ naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą (jako sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania) ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci uznania, iż na podstawie umów dzierżawy uczestniczka A. P. nigdy nie płaciła właścicielowi czynszu dzierżawnego, podczas gdy ta okoliczność wynika z zeznań uczestników (zeznania z 2.11.2011 r. G. K.: „wiem, że siostra miała jakieś umowy dzierżawy z B. (...) Siostra płaciła B. za ziemię i za dom”, D. B.: „ja odbierałem czynsz dzierżawny 1500 zł od Pani P. w chwili podpisania umowy w 1980 r.”, W. B. (2): „zapłacili te 1500 zł przy podpisaniu umowy);

10/ naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oczywiście niewłaściwą (jako sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania) ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci uznania, iż to Państwo P. uiszczali podatek gruntowy od przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy ze znajdującego się w aktach sprawy dokumentu (zaświadczenia Burmistrza S. owa z dnia 8 stycznia 2013 roku) wynika, że wszelkie opłaty publicznoprawne związane z samoistnym posiadaniem nieruchomości pokrywał uczestnik D. B., jako jej właściciel (z 24 wpłat podatków 23 były dokonane przez tego uczestnika, zaś tylko jedna przez A. P.),

11/ naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą (jako sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego) ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci uznania, iż po śmierci E. B. F. B. (jego ojciec), wbrew twierdzeniom uczestnika D. B. - nie uprawiał ziemi oraz nie wykończył dachu mieszkalnego na nieruchomości, podczas gdy z zeznań świadków i stron wynika, iż F. B. kończył budowę domu razem z Państwem P., a wręcz nadzorował tę budowę (vide zeznania M. N., W. B. (3)), co więcej - w chwili śmierci E. B. dom mieszkalny był już w zasadniczej części zbudowany {vide zeznania M. G., Z. Ł., J. Ł., T. G., W. B. (3)}, zatem nie była to inwestycja rozpoczęta przez Państwo P.;

12/ naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez odmówienie wiarygodności zeznań uczestnika D. B. pomimo, że miały one oparcie również w innym materiale dowodowym (zeznaniach świadków - vide zarzut nr 6, czy dokumentach), a uznanie wiarygodności zeznań uczestniczki A. P. pomimo tego, że najpierw kategorycznie kwestionowała ona przed Sądem zawarcie dwóch umów dzierżawy, dopiero później ten fakt przyznając {„ja nie przypominam sobie, abym podpisała taką umowę, jaką załączył do pisma uczestnik D. B.. To nie jest mój podpis pod tą umową, ktoś chce mnie w coś wrobić. Nigdy nie zawierałam żadnej umowy z żadnym panem B. (...) Rzeczywiście ja napisałam tą umowę z 15.08.1978 r., to jest moje pismo. Teraz sobie przypomniałam, że rzeczywiście napisałam tę umowę dzierżawy i podpisałam ją ” - protokół z dnia 16 maja 2011 roku);

13/ naruszenie prawa procesowego - art. 233 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku uczestnika D. B. o dopuszczenie dowodów wskazanych w piśmie z dnia 30 marca 2012 roku (wezwanie biegłego geodety na rozprawę, przesłuchanie świadka J. B. (2), przeprowadzenie oględzin przedmiotowej nieruchomości) w sytuacji, w której uczestnik zgłaszał zarzuty w przedmiocie wydanej przez biegłego geodetę opinii, a w szczególności, iż biegły nie przeprowadził żadnych czynności polegających na dokonaniu oględzin zarówno działki (...), jak i działki z nią sąsiadującej.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (na zasadzie art. 520 § 2 k.p.c.), względnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy

do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Piotrkowie Trybunalskim, w tym również co do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania sądowego w drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (na zasadzie art. 520 § 2 k.p.c.).

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację zważył, co następuje:

Apelacja uzasadniona jest częściowo.

Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego i procesowego, trzeba zwrócić uwagę, że prawidłowość zastosowania lub wykładnia prawa materialnego może być dopiero właściwie oceniona na podstawie prawidłowo ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Dlatego właśnie skuteczne zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego, zasługuje na uwzględnienie tylko wtedy, gdy ustalony przez Sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997/9/128). Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 18/97, OSNC 1997/8/112).

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c., należy stwierdzić, iż zarzut ten usprawiedliwiony jest odnośnie oceny tej części materiału dowodowego, która doprowadziła Sąd Rejonowy do wniosku, iż małżonkowie P. nabyli przez zasiedzenie własność działek oznaczonych na mapie sporządzonej przez biegłego J. B. (1) nr (...) (część niezabudowana (rolna) działki nr (...)).

W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela zapatrywanie, iż w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie ma podstaw, żeby umowy dzierżawy z 15 sierpnia 1978 r. (k.67) i z 7 września 1980 r. (k.68) uznać za umowy przedwstępne sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Jak trafnie podnosi skarżący zarówno z zeznań samej uczestniczki postępowania A. P. jak wykładni językowej oświadczeń woli stron zawartych w tych umowach nie wynika, żeby ich zamiarem (intencjami) było sporządzenie umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości a nie umowy dzierżawy. Wręcz przeciwnie w realiach społeczno-gospodarczych, jakie panowały na polskiej wsi w latach 70 i 80 –tych ubiegłego wieku, to właśnie dzierżawa była najbardziej rozpowszechnioną i przyjętą „formą korzystania z cudzej ziemi”.

Z drugiej strony przyjęcie założenia, że A. P. i W. B. (2) zawierali pozorne umowy dzierżawy w celu ukrycia rzeczywistych czynności prawnych w postaci umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości świadczyłoby o tym, że osoby te posiadały wiedzę prawniczą przynajmniej na poziomie uniwersyteckim ewentualnie, że korzystali z pomocy profesjonalistów. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdza tego przypuszczenia. Analiza wspomnianych umów (pod kątem ich redakcji, użytych sformułowań) prowadzi do wniosku, że zostały one sporządzone przez osoby mające elementarną wiedzę prawniczą.

Trafnie też skarżący wytyka Sądowi pierwszej instancji dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego w zakresie dotyczącym uznania, że w trakcie trwania umów dzierżawy A. P. wpłacała raty na poczet przyszłego kupna nieruchomości. Takie zapatrywanie jest całkowicie gołosłowne, ponieważ sama uczestniczka A. P. przyznała, że nie pamięta, kiedy zapłata miała miejsce, zaś uczestnicy D. B. i W. B. (2) podali, iż pierwsza rata została zapłacona w 1982 r. po okresie dzierżawy.

Wreszcie nie można tracić z pola widzenia wypowiedzi uczestniczki A. P. składanych w sprawie, które świadczą o tym, iż nie była ona pewna jaki charakter miało posiadanie przez nią części rolniczej (gruntów rolnych) działki nr (...), w szczególności czy spełniało elementu animus. Za takim zapatrywaniem przemawia zachowanie A. P. na rozprawie w dniu 16 maja 2011 r., kiedy przyznała, że sama sporządził oraz podpisała umowę dzierżawy oraz, że umowa dzierżawy dotyczyła również gruntów rolnych.

Rację ma też skarżący, że nawet, gdyby przyjąć, że omawiane umowy dzierżawy (wbrew nazwie i treści) były umowami przedwstępными to i tak uczestniczka A. P. jako przyszły nabywca nie mogłaby być uznana za posiadacza samoistnego. Jak słusznie bowiem podnosi się w apelacji „fakt zawarcia takiej umowy z właścicielem przesądza o tym, że przyszły nabywca nie mógł posiadać rzeczy jak właściciel”. Innymi słowy przyszły nabywca jest w zasadzie posiadaczem zależnym, ponieważ do czasu formalnego przeniesienia własności, wie, iż nie włada rzeczą jak właściciel.

W świetle tych okoliczności należy przyjąć, że poprzez zawarcie umów dzierżawy doszło do przerwania biegu zasiedzenia części działki nr (...) obejmującej grunty rolne do 1982 r., kiedy to strony ponownie zawarły nieformalną umowę sprzedaży tej części przedmiotowej nieruchomości. W rezultacie bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się ponownie od 1982 r. i został ponownie przerwany w dniach 8 czerwca 2011 r. i 25 lipca 2011 r. poprzez złożenie wniosków przez uczestnika D. B. o zawezwanie do próby ugodowej w sprawach I Co 2409/11 i I Co 3118/11 Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim. Tym samym uczestniczka postępowania A. P. nie wykazała 30 – letniego okresu samoistnego posiadania działek nr (...) (część niezabudowana (rolna) działki nr (...)), co skutkowało oddaleniem wniosku o zasiedzenie w tym zakresie.

Nie można natomiast podzielić stanowiska skarżącego, że z przedmiotowych umów „expressis verbis” wynika, że dotyczą one całej nieruchomości znajdującej się na posesji nr (...) w miejscowości U., a więc również siedliska.

W tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia i wnioski przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, w tym w szczególności, że zawarte w dnia 15 sierpnia 1978 r. oraz 7 września 1980 r. umowy dzierżawy dotyczyły „jedynie gruntów rolnych za siedliskiem”. W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego jest oczywistym, że siedlisko zostało sprzedane na mocy nieformalnej umowy z 21 października 1967 r. J. i M. małżonkom K. oraz A. i L. małżonkom P. w częściach równych. Z treści tej umowy wynika, że nieformalni nabywcy uregulowali cenę za nabycie tej nieruchomości. Z adnotacji na drugiej stronie tej umowy wynika natomiast, że na początku lat osiemdziesiątych małżonkowie P. chcieli nabyć od uczestnika W. B. (2) „ziemie we wsi U. nr (...)”. Logika tych dwóch dokumentów sporządzanych w różnym czasie a zamieszczonych na jednej kartce papieru oznacza, iż dokument ten dotyczy całej nieruchomości we wsi U. nr 57 (całej działki nr (...)). W rezultacie należy przyjąć, że małżonkowie P. po nieformalnym nabyciu działki siedliskowej postanowili dokupić grunty rolne wchodzące w skład działki nr (...), do czego jednak nie doszło z uwagi na nieuiszczenie całej ceny w wysokości 120 000 zł. W tym miejscu należy też dodać, że problemy finansowe małżonków P. na początku lat 80-tych zmusiły ich do zawarcia umów dzierżawy gruntów rolnych, co o czym była wcześniej mowa, co spowodowało przerwę biegu przedawnienia w stosunku części rolniczej działki nr (...).

Sąd Okręgowy w pełni aprobuje też pogląd Sądu Rejonowego, że na mocy umowy z 15 czerwca 1978 r. małżonkowie P. mogą doliczyć do czasu swego posiadania czas posiadania swoich poprzedników tj. małżonków K. w zakresie udziału w wysokości 1/2 w działce siedliskowej za okres od 22 października 1967 r. do 15 czerwca 1978 r. .

Wreszcie należy zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, iż przejawy władztwa małżonków P. nad przedmiotową nieruchomością (obecnie działka nr (...)) w okresie od 22 października 1967 r. do chwili obecnej (szczegółowo wymienione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia) świadczą o tym, że ich posiadanie miało charakter samoistnego posiadania w rozumieniu art. 336 k.c.

Za chybiony należy uznać zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci uznania, iż po śmierci E. B. jego ojciec F. B. nie uprawiał ziemi oraz nie wykańczał dachu mieszkalnego na nieruchomości. Jak trafnie ustalił to Sąd Rejonowy F. B. jedynie pomagał swej wnuczce uczestniczce A. P. i po 1967 r. nigdy nie manifestował swego władztwa w stosunku do działki siedliskowej.

Za pozbawiony uzasadnionych podstaw należy też uznać zarzut dotyczący czynności podejmowanych przez biegłego geodetę powołanego w przedmiotowej sprawie. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 24 lutego 2016 r. biegły J. B. (1) wyjaśnił, iż dokonał oględzin nieruchomości na gruncie oraz, że wyznaczona przez niego droga dojazdowa występuje na gruncie (k.813 odwrot)

Z tych wszystkich względów należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. dokonać zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez nadanie mu treści uwzględniającej tylko zasiedzenie na rzecz A. i L. małżonkowie P. działki gruntu numer (...) (działka siedliskowa), o powierzchni 0,0522 ha..

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że ostateczny wynik postępowania oraz specyfika postępowania nieprocesowego uzasadniają, żeby każdy z zainteresowanych poniósł koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Dalej idąca apelacja (domagająca się oddalenia wniosku o zasiedzenie działki nr 127/11) z mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że wynik tego postępowania oraz specyfika postępowania nieprocesowego uzasadniają, żeby z zainteresowanych poniósł koszty postępowania związane ze swym udziałem w postępowaniu apelacyjnym.