

Sygn. akt IV Ca 1204/15

POSTANOWIENIE

Dnia 23 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Wojciech Szcząska

Sędzia SO Elżbieta Gajewska

Sędzia SO Małgorzata Truskolaska-Żuczek (spr.)

Protokolant - protokolant sądowy-stażysta Magdalena Wierzchowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 marca 2016 r. w W.

sprawy z wniosku R. D.

z udziałem A. G., J. K. (1), S. K., M. S., P. K., W. K. (1), W. K. (2), Z. K. (1), I. P., A. Z., M. R. (1), T. R. i M. R. (2)

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia 17 marca 2015 r., sygn. akt I Ns 392/15

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od wnioskodawcy R. D. na rzecz uczestników postępowania A. G., J. K. (1), M. S., P. K., W. K. (1), W. K. (2) i Z. K. (1) kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym;

3. zasądzić od wnioskodawcy R. D. na rzecz uczestników postępowania M. R. (1), T. R. i M. R. (2) kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Elżbieta Gajewska Wojciech Szcząska Małgorzata Truskolaska-Żuczek

Sygn. akt IV Ca 1204/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy oddalił wniosek R. D. o stwierdzenie, że z dniem 01 stycznia 2008 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w I., w gminie C., w powiecie (...), oznaczonej nr ew. (...) o powierzchni 0,0441 ha (pkt 1); zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników A. G., J. K. (1), M. S., P. K., W. K. (1), W. K. (2) i Z. K. (1) kwotę 1.800 zł, a nadto na rzecz A. G. i J. K. (1) po 17 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 2); zasądził od wnioskodawcy na rzecz M. R. (1), T. R. i M. R. (2) kwotę 1.800 zł, a nadto na rzecz M. R. (1), T. R. i M. R. (2) po 17 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 3) oraz nakazał ściągnąć

od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim kwotą 102,06 zł tytułem niepokrytych wydatków w sprawie (pkt 4).

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomości objęta wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia stanowi część nieruchomości o nr ew. (...), położonej przy ul. (...) w I. i oznaczona jest na mapie sądowej do celów zasiedzenia jako działka o nr ew. (...) o powierzchni 0,0441 ha. Pierwotnie na podstawie Aktu Własności Ziemi (...) stanowiła własność M. K. (1). Na nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny o nr ew. (...), wzniesiony w 1945 r. W dniu 12 września 1945 r. M. K. (1) zawarła na okres 30 lat dobrowolną umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości ze S. oraz J. małżonkami K.. Na podstawie tej umowy M. K. (1) oddała przedmiotową nieruchomość S. i J. K. (2) w dzierżawę, zaś S. i J. małżonkowie K. zobowiązali się do uiszczania czynszu dzierżawy rocznie o równowartości 1q żyta po cenach rynkowych. W umowie zawarto klauzulę, z której wynikało, że każdy następca S. K. zobowiązany będzie do opłacania czynszu dzierżawnego w takim samym wymiarze do rąk M. K. (1) lub jej spadkobierców.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że R. K. wraz z mężem E. K. (1) zamieszkali na przedmiotowej nieruchomości ok. 1976 r., aby pomóc S. K. (ojcu E. K. (1)) w prowadzeniu gospodarstwa domowego po śmierci J. K. (2). W 1977 r. S. K. zmarł. R. i E. K. (1) urządzili na przedmiotowej nieruchomości swoje centrum życiowe - mieszkali tam, wykonywali niezbędne remonty i renowacje budynku mieszkalnego, wzniesli garaż i dobudowali komórkę, uprawiali warzywa, prowadzili ogród. E. K. (1) prowadził na nieruchomości warsztat. Po śmierci S. K. E. K. (1) kontynuował umowę dzierżawy i tytułem czynszu dzierżawnego przekazywał M. K. (2) (synowi M. K. (1)) pieniądze co najmniej do 1986 r.

W 1990 r. E. K. (1) wniósł do Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości na rzecz jego i jego małżonki R. K.. Wniosek został oddalony (postanowienie Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 16 października 1991 r., I Ns 327/90). Po zakończeniu tej sprawy J. K. (1) otrzymał od małżeństwa K. propozycję odkupu budynku posadowionego na nieruchomości dla syna J. M.. Nie skorzystał jednak z tej propozycji.

E. K. (1) zmarł w dniu 13 września 1998 r. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli żona R. K. w 1/4 części oraz dzieci I. P., R. D., A. Z., S. K. w 3/16 częściach każde z nich. Po śmierci męża R. K. pozostała na przedmiotowej nieruchomości. Na zimę wyjeżdżała do córek do S., okres letni spędzała natomiast w I.. W 1999 r. zawarła umowę o świadczenie usług telekomunikacyjnych do nieruchomości objętej wnioskiem. W latach 2000–2003 zawierała umowy ubezpieczenia posadowionych tam budynków. W 2004 r., za pośrednictwem swojej córki A. Z., zwróciła się do J. K. (1) o wyrażenie zgody na doprowadzenie kanalizacji do przedmiotowej nieruchomości. Od ok. 2005–2006 r. R. K. przebywała głównie w S., ale na nieruchomości w I. przyjeżdżała aż do śmierci.

Podatek od przedmiotowej nieruchomości w 2009 i 2013 r. był uiszczany przez następców prawnych M. K. (1). R. K. zmarła 12 września 2010 r. w S.. Spadek na podstawie ustawy nabyły dzieci: I. P., R. D., A. Z., S. K. w 1/4 części każde z nich.

Sąd ustalił, że od 2010 r. nieruchomość nie jest zamieszkiwana; jest ogólnie zaniedbana. Klucze do nieruchomości są obecnie w posiadaniu J. K. (1). Klucze do budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości znajdują się w posiadaniu R. D. oraz sąsiadów – państwa F.. Od tej daty J. K. (1) i Z. K. (1) kilkakrotnie kosili trawę na tej nieruchomości. Spadkobiercy R. K. uiszczają należności z tytułu umowy o energię elektryczną, zawartej przez R. K. co do przedmiotowej nieruchomości.

Sąd wskazał, że istotna w sprawie była kwestia wywiązywania się z umowy dzierżawy. Na podstawie zeznań świadków i uczestników Sąd ustalił, że E. K. (1) przekazywał M. K. (2) pieniądze co najmniej do 1986 roku. Świadek J. F. (1) – osoba obca dla uczestników postępowania – wprost zeznał o płatności zaległego czynszu. Świadek I. O. zapamiętała przekazywanie pieniędzy wskazując, że miała wtedy ok. 10 lat, czyli miało to miejsce ok. 28 lat temu – ok. 1987 r. Również uczestnik J. K. (1) zapamiętał przekazywanie pieniędzy z tego okresu. Zapłatę czynszu do ok. 1987 roku potwierdza również dodatkowo protokół zeznań (zmarłego już) M. K. (2), złożonych w sprawie o sygn. I Ns 327/90, który to protokół w tej sprawie ma znaczenie dokumentu prywatnego. Świadkowie T. B., J. F. (2), H. F., K. P., E. S.,

Z. K. (2), E. R. oraz wnioskodawczyni i uczestnicy I. P., A. Z. i S. K. nie byli zaś w stanie stanowczo stwierdzić, że czynsz nie był płacony.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania świadka J. F. (2) co do tego, że to M. K. (1) miała płacić S. K. „w zbożu” za nieruchomości, to bowiem odwracałoby role w umowie dzierżawy, na co brak jakichkolwiek dalszych dowodów. Podobnie niewiarygodne były zeznania E. S., jakoby S. K. miał kupić nieruchomości od M. K. (1), nie wskazywały na to bowiem żadne inne dowody.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 172 kc. Wskazał, że co najmniej do 1986 r. E. i R. małżonkowie K. uiszczali kwoty pieniężne M. K. (2) za korzystanie z nieruchomości, w związku z czym co najmniej do tej daty nie mogą być uznani za posiadaczy samoistnych nieruchomości. Sąd wskazał jednak, że w toku posiadania możliwe jest jego przekształcenie z zależnego w samoistne. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie o zmianie takiej można mówić od 1986 r., kiedy to R. i E. K. (2) przestali płacić czynsz dzierżawny – była to bowiem wyraźna manifestacja zmiany charakteru posiadania nieruchomości.

Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie od R. K. należy wymagać posiadania przez okres właściwy dla posiadacza w złej wierze. Termin trzydziestu lat od 1986 r. minąłby dopiero w 2016 r., w związku z czym wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 kpc (pkt 2 i 3). Sąd nakazał nadto ściągnąć od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim kwotę 102,06 zł tytułem niepokrytych wydatków w sprawie, tj. kosztów podróży związanych ze stawianictwem świadka na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W złożonej apelacji wnioskodawczyni R. D. zaskarżyła postanowienie w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku o stwierdzenie nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 232 kpc polegające na dokonaniu przez Sąd I instancji dowolnej oceny materiału dowodowego, wbrew zasadzie swobodnej oceny dowodów, polegające na przyjęciu za wiarygodne zeznań m. in. świadków J. F. (1) oraz I. O. i oparciu rozstrzygnięcia na tych dowodach, podczas gdy wiarygodność i moc dowodowa tych zeznań jest wątpliwa, nie poparta żadnymi innymi dowodami, sprzeczna z doświadczeniem życiowym i regułami logicznego myślenia; art. 233 § 1 kpc poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie przez sąd z urzędu dowodu z protokołu przesłuchania M. K. (2), znajdującego się w aktach sprawy I Ns 327/90, z jednoczesnym pominięciem protokołu znajdującego się w tych aktach z przesłuchania E. K. (1), co świadczy o wybiórczym i tendencyjnym doborze materiału dowodowego dopuszczonego przez Sąd z urzędu; naruszenie przepisów postępowania w ten sposób, że ocena dowodów została dokonana w sposób sprzeczny z obowiązującymi regułami rozkładu ciężaru dowodu oraz z naruszeniem przepisu art. 339 kc, gdyż nie zostało obalone domniemanie, że ten kto faktycznie rzeczą włada jest posiadaczem samoistnym; błąd w ustaleniach faktycznych, mający wpływ na treść orzeczenia, polegający na przyjęciu, że o posiadaniu samoistnym przedmiotowej nieruchomości przez R. K. można mówić od 1986 r., podczas gdy nie ma żadnego wiarygodnego dowodu na to, że R. K., a wcześniej jej mąż E. K. (1), uiszczali czynsz z tytułu dzierżawy na rzecz właścicieli nieruchomości co najmniej do 1986 r., a ustaleniom tym przeczą zeznania wnioskodawczyni i uczestników I. P., A. Z. i S. K. oraz świadków m. in. K. P., E. S., T. B. i J. F. (2) oraz przyjęciu, że E. i R. K. nie posiadali samoistnie przedmiotowej nieruchomości przed 1986 r., podczas gdy brak jest na przestrzeni od 1945 r. do chwili obecnej jakiegokolwiek pokwitowania zapłaty czynszu na piśmie, umowy, aneksu do umowy, innych stwierdzonych pismem oświadczeń potwierdzających płacenie przez R. K. i jej męża czynszu z tytułu dzierżawy, bądź z innego tytułu na rzecz M. K. (2) bądź jego spadkobierców, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że małżonkowie K. byli posiadaczami samoistnymi od 1977 r. Zarzuciła ponadto sprzeczność ustaleń Sądu z materiałem dowodowym poprzez stwierdzenie, że nieruchomości jest od 2010 r. zaniedbana, podczas gdy świadek O. twierdzi, że działką tą zajmują się i dbają o nią jej wujowie. Zarzuciła także obciążenie w całości

kosztami postępowania wnioskodawczyni na mocy art. 520 § 2 kpc - bez dostatecznego uzasadnienia podstaw takiego rozstrzygnięcia.

Uczestnicy postępowania A. G., J. K. (1), M. S., P. K., W. K. (1), W. K. (2), Z. K. (1), M. R. (1), T. R. i M. R. (2) wniosli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I Instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ich prawną ocenę - i przyjmuje je za własne.

Sąd I instancji dokonał prawidłowej i rzetelnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie. Wyprowadzone na jego podstawie wnioski są zgodne z zasadą prawidłowej oceny dowodów oraz doświadczeniem życiowym. Poczynienie skutecznego zarzutu dokonania przez Sąd Rejonowy ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym musi zaś zmierzać do wykazania, że dokonana ocena jest niezgodna z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Takich zarzutów brak w apelacji wnioskodawczyni, która zawiera jedynie bezzasadną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji, zmierzającą do wykazania tezy, że E. K. (1) i R. K. byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości od 1977 roku.

Zgodnie z domniemaniem ustanowionym w przepisie art. 339 kc należy przyjąć, że każdy, kto włada rzeczą, jest posiadaczem samoistnym. Dzięki temu domniemaniu osoba, która faktycznie rzecz posiada, aby wykazać, iż jest posiadaczem samoistnym, wystarczy, że udowodni fakt władztwa.

Zawarte w art. 339 kc domniemanie prawne ma jednak charakter usuwalny. Można je obalić dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie. Ciężar dowodu przeciwnego spoczywa na uczestnikach postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, którzy z obalenia domniemania wywodzą skutki prawne.

Nie ulega wątpliwości, że przedmiotowy grunt S. K. i J. K. (2) objęli w posiadanie na mocy umowy dzierżawy z dnia 12 września 1945 r. Na jej podstawie S. K. aż do swojej śmierci w 1977 roku opłacał czynsz dzierżawny. W umowie wskazano, że następcy prawni S. K. również będą zobowiązani do opłacania czynszu w takim samym wymiarze do rąk M. K. (1) lub jej następców.

Posiadanie S. K. mogło mieć zatem wówczas jedynie charakter posiadania zależnego. Sporne było zaś, czy po tej dacie syn S. E. K. z żoną R. K. również uiszczali na rzecz rodziny K. czynsz dzierżawny za kolejne lata – a tym samym, jaki był charakter ich posiadania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że umowa dzierżawy była kontynuowana co najmniej do 1986 roku.

Z wyjaśnień E. K. (1) złożonych w sprawie o zasiedzenie o sygn. I Ns 327/90 wynika, że nie wiedział o tym, iż działka była dzierżawiona od M. K. (1) i sam nigdy od 1976 r. nie płacił czynszu dzierżawnego, nikt się też o to nie upominał (k. 45 w/w akt). W niniejszej sprawie przedstawiono jednak jednocześnie dowody obalające domniemanie samoistności posiadania działki przez E. i R. K. – z których wynika, że czynsz dzierżawny opłacany był co najmniej do 1986 r. – co wyklucza samoistność posiadania przedmiotowej nieruchomości.

Nieżyjący już M. K. (2), zeznając w 1991 roku w sprawie I Ns 327/90 wskazał, że E. K. (1) płacił czynsz do jego rąk. Z jego wyjaśnień wynika ponadto, że E. K. (1) przestał uiszczać czynsz ok. 1987 r. („od 3-4 lat nie płaci czynszu, powiedział, że jest za drogie żyto i nie będzie płacił dzierżawy” - k. 39-39 verte akt I Ns 327/90). Wskazał także, że E. K. (1) miał poświadczenia odbioru czynszu dzierżawnego.

Również A. G. zeznając w sprawie I Ns 327/90 wskazała, że E. K. (1) po śmierci swojego ojca również opłacał czynsz - najpierw M. K. (1), a następnie M. K. (2). Wskazała wówczas, że „trzy-cztery lata wnioskodawca nie płaci czynszu, powiedział, że jest za drogie zboże” (k. 45 verte akt I Ns 327/90). Wynika z powyższego, że przestał on płacić czynsz co najmniej w 1987 roku. Okoliczności te A. G. potwierdziła zeznając w sprawie niniejszej („dopóki żył mój brat M. to E. na pewno płacił czynsz” - k. 347).

Świadek I. O. podczas rozprawy w dniu 10 lutego 2015 r. (k. 336) wskazała, że według jej wiedzy czynsz był płacony dopóki żył jej dziadek M. K. (2). Świadek zeznała, że widziała, gdy E. K. (1) wręczał pieniądze jej dziadkowi (miała ok. 10 lat, a zatem było to ok. 1987 roku).

Zdaniem Sądu Okręgowego nie ma podstaw, by podważać wiarygodność zeznań świadka I. O. jedynie z uwagi na to, że opisywała okoliczności, których świadkiem była mając jedynie 10 lat. Świadek podawała szczegółowe informacje dotyczące zdarzeń sprzed lat, jej zeznania były rzeczowe i konkretne, brak zatem podstaw by je kwestionować.

Uiszczanie czynszu dzierżawnego przez E. K. (1) co najmniej do 1986 roku potwierdził ponadto świadek J. F. (1). Wskazał, że zgodnie z jego wiedzą „R. i E. zalegali M. K. (2) z dzierżawą i uzbierało się zaległości za kilka lat; pamiętam, że jako sołtys sporządziłem na kartce formatu A4 dwa egzemplarze pokwitowania, żeby każda ze stron miała potwierdzenie; to było gdzieś w 1985 lub 1986 roku”. Zeznał ponadto, że M. K. (2) upominał się o czynsz (k. 340- 341).

W apelacji skarżąca podniosła, że wątpliwości budzi fakt, iż w/w pokwitowanie nie zostało przedstawione ani w toku postępowania w sprawie I Ns 327/90, ani w sprawie niniejszej. Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczność ta pozostaje jednak bez wpływu na ocenę wiarygodności zeznań w/w świadka.

Wbrew twierdzeniom apelacji zeznania uczestników I. P., A. Z. i S. K. oraz świadków m. in. K. P., E. S., T. B. i J. F. (2) nie przeczą ustaleniu, że R. K. i jej mąż E. K. (1) uiszczali czynsz dzierżawny co najmniej do 1986 roku. W/w osoby nie miały szczegółowej wiedzy o kwestiach finansowych i własnościowych dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Żadna z nich nie wskazała wprost, by w 1977 roku E. i R. K. przestali opłacać czynsz dzierżawny.

W apelacji skarżąca zarzuciła ponadto, że Sąd Rejonowy dopuścił i przeprowadził z urzędu dowód z protokołu przesłuchania M. K. (2) znajdującego się w aktach sprawy I Ns 327/90, pomijając protokół z przesłuchania E. K. (1). Podkreślić należy jednak, że dowód ten nie został dopuszczony przez Sąd z urzędu – pełnomocnik uczestników postępowania w piśmie z dnia 02 stycznia 2015 r. (k. 293-294) wniósł o dołączenie akt sprawy o sygn. I Ns 327/90 i przeprowadzenie dowodu ze znajdujących się w tych aktach dokumentów.

Trafnie Sąd Rejonowy uznał zatem, że E. K. (1) kontynuował umowę dzierżawy i tytułem czynszu przekazywał pieniądze rodzinie K. co najmniej do 1986 roku. Przyjmując zatem, że ostatni raz czynsz zapłacony został za rok 1986, to przekształcenie posiadania zależnego w posiadanie samoistne nastąpiło od dnia 01 stycznia 1987 r. Mając natomiast na uwadze, że R. K. i E. K. (1) byli posiadaczami w złej wierze – uznać trzeba, że nie upłynął jeszcze 30-letni okres konieczny do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie (co nastąpiłoby w dniu 01 stycznia 2017 r.).

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc postanowił jak w pkt 1. Wobec tego, że interesy uczestników w niniejszej sprawie były sprzeczne – Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 520 § 3 zd. 1 kpc, obciążając nimi wnioskodawczynię. Wynagrodzenie pełnomocników uczestników postępowania ustalono na mocy § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 461) – pkt 2 i 3 sentencji.

Elżbieta Gajewska Wojciech Szcząska Małgorzata Truskolaska-Żuczek