

Sygn. akt I Ns 549/14

POSTANOWIENIE

Dnia 8 października 2015 roku

Sąd Rejonowy w Raciborzu Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marzena Korzonek

Protokolant: st. sekr. sądowy Helena Chrubasik

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2015 roku w Raciborzu

na rozprawie

sprawy z wniosku: J. G., M. G.

z udziałem: B. F.

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

postanawia:

1. oddalić wniosek,
2. zasądzić solidarnie od wnioskodawców J. G. i M. G. na rzecz uczestniczki postępowania B. F. kwotę 1.217,00 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I Ns 549/14

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 25 czerwca 2014 roku wnioskodawcy J. G. i M. G. wnieśli o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2002 roku, na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej prawa własności nieruchomości położonej w R., zapisanej w księdze wieczystej nr (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,5000 ha o wartości 15.000 złotych oraz o zasądzenie od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że poprzednim właścicielem przedmiotowej nieruchomości była matka uczestniczki postępowania C. H., która w 1972 roku dała tę nieruchomość matce wnioskodawczyni P. K.. Od tego czasu matka wnioskodawczyni uprawiała ją, władała nią jak właścicielka i tak była traktowana zarówno przez C. H., jak i przez sąsiadów, ponadto od 1972 roku były płacone za nieruchomość podatki. Przy uprawie nieruchomości zaczęła pomagać też wnioskodawczyni wraz z mężem, którzy zawarli związek małżeński w 1974 roku. Wnioskodawcy wskazali, że 1989 roku została spisana umowa sprzedaży między uczestniczką postępowania a wnioskodawczynią, która zapłaciła za pole 500.000 złotych. Wnioskodawcy wskazali, że zarówno posiadanie C. H., jak wnioskodawców miało charakter samoistny oraz że byli oni postrzegani przez poprzednich właścicieli, jak i sąsiadów uważani za jedynych i prawowitych właścicieli, a ponadto oświadczyli, iż strony podejmowały starania co do sfinalizowania umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, co czego jednak nie doszło.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania B. F. wniosła o oddalenie wniosku wskazując, że jest prawnym właścicielem nieruchomości oraz że opłacała podatki rolne od przedmiotowej nieruchomości, jak również przez cały okres dzierżawy gruntu przez wnioskodawczynię wyrażała na to zgodę. Uczestniczka wskazała, że w 1972 roku nieruchomość była uprawiana przez jej mamę oraz przez nią. Podawała, że co parę lat wyrażała zgodę na uprawę jej roli

przez wnioskodawców. Odnosząc się do umowy z 1989 roku uczestniczkę postępowania oświadczyła, że przekazaną kwotę traktuje jako zaliczkę na kupno pola oraz jako zaliczkę za tę uprawę. Wskazała, że istotnie wnioskodawczyni uprawiała rolę, jednakże za jej zgodą. Uczestniczka postępowania wskazała, że w 2005 roku złożyła wniosek o wpisanie w księdze wieczystej prawa własności na jej rzecz. Ponadto uczestniczka postępowania podniosła, że w 2005 roku brała udział w postępowaniu w sprawie ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości, a ponadto była informowana co jej stanu prawnego i administracyjnego.

W piśmie procesowym z dnia 3.03.2015 roku pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pełnomocnik uczestniczki postępowania wskazał, że dopiero w połowie lat 80-tych P. K. zaczęła włączyć nieruchomość, natomiast w latach 70-tych C. H. i P. K. pomagały sobie w uprawie gospodarstw. Pełnomocnik uczestniczki postępowania oświadczył, iż doszło do sporządzenia umowy dołączonej do wniosku, jednakże jest ona nieważna jako sporządzona bez zachowania formy aktu notarialnego; wskazał, że kiedy z czasem wnioskodawczyni nie domagała się zawarcia umowy w formie aktu notarialnego uczestniczka potraktowała tę kwotę jako zaliczkę za dzierżawę. Pełnomocnika wskazał, że dopiero od 1989 roku mógłby być termin zasiedzenia nieruchomości, jednakże pełnomocnik uczestniczki zaprzeczył, aby wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi; wskazał, że byli jedynie posiadaczami zależnymi, gdyż między stronami doszło do zawarcia ustnej umowy zbliżonej w swej treści do umowy dzierżawy czy użyczenia, a w trakcie rozmów stron uczestniczka cyklicznie wyrażała zgodę na uprawę swojego pola. Podniósł, że uczestniczka wyłącznie płaciła podatki. Ponadto pełnomocnik uczestniczki zakwestionował dobrą wiarę wnioskodawców wskazując, iż nabyli mieli oni pełną świadomość, że nie są właścicielami, skoro w ostatnim czasie podjęli starania kupna nieruchomości, a ponadto zawierając umowę bez zawarcia formy aktu notarialnego mieli świadomość, że nie stają się właścicielami.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) o pow. 0,5000 ha położona w R., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) jest własnością B. F.. Stanowi grunty orne. Poprzednim właścicielem nieruchomości była matka B. C. (1) H., która wraz z córką uprawiała pole do 1960 roku. Wtedy C. H. przeprowadziła się wraz z rodziną do R.. Ponieważ nie miała już siły uprawiać nieruchomości, a nie chciała, aby pole leżało ugorem, umówiła się ustnie ze znajomą P. K., że ta będzie nieruchomość uprawiać w zamian za płacenie podatków. C. H. w związku z tym dała P. K. wolną rękę co do rodzajów uprawy. Wcześniej pole było wdzierżawione przez pana K., a także leżało ugorem przez 2 lata. W 1969 roku matka M. P. K. rozpoczęła prace na przedmiotowej nieruchomości, która była zachwaszczona i konieczne było usuwanie perzu, w czym pomagał jej J. H.. Od 1970 roku P. K. zaczęła uprawiać przedmiotowe pole. P. K. mówiła C. H., że chciałaby, aby to pole było jej i żeby nikomu go nie oddawała. Wtedy C. H. odpowiadała P. K., że „to pole i tak będzie Twoje”, a kiedy inne osoby chciały kupić nieruchomość od C. H. - w tym C. N.- informowała, że uprawia je P. K. w zamian za podatek, a jeżeli nie zdecyduje się nieruchomości kupić, będzie miała na myśli propozycję pozostałych kontrahentów. Już od początku 1970 roku w uprawie pomagała matce M. G., wówczas 15-letnia, jednakże to P. K. decydowała co zasiać i co uprawiać. P. K. przekazywała pieniądze na podatek C. H.. W 1975 roku C. H. przeprowadziła się do córki B. F. do M.. W tym czasie P. K. wracając z targu odwiedzała prawie co tydzień P. K., w trakcie tych rozmów mówiła P. K., że chce, aby to pole kiedyś było jej i aby nikomu go nie oddała. Zdarzało się, że skarżyła się na gorszy zarobek na targu i mówiła wtedy, że są problemy z płatnością podatku. Do 1988 roku podatek rolny od przedmiotowej nieruchomości płaciła C. H. z pieniędzy przekazywanych przez P. K., a czasami z własnych środków. Od zawarcia małżeństwa w 1974 roku pole zaczął również uprawiać J. G. wraz z żoną M. G., pomagała im matka P. K.. Nikt im nie decydował za nich, co mają uprawiać i w jaki sposób.. B. F. wybierała się czasami z córką S. L. na spacer i oglądała czy pole jest uprawiane, było tak w latach 1995-2000.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Raciborzu z dnia 3.03.1988 roku, sygn. akt I Ns 67/88 stwierdzono nabycie spadku po C. H. na rzecz jej dzieci, z tym że stwierdzono, iż gospodarstwo rolne położone w M. nabyła córka B. F. w całości.

W sierpniu 1989 roku B. F. zwróciła się do M. G. z propozycją, aby kupiła przedmiotowe pole, matka M. G. poleciła jej wtedy, aby za pole zapłaciła. B. F. potrzebowała wtedy pieniędzy. Na spotkanie do B. F. M. G. wybrała się razem z A. B., która spisała odręcznie treść umowy sprzedaży pola. W umowie przewidziano i zapisano, że M. G. zapłaciła B. F. całość ceny w dniu 9 sierpnia 1989 roku w wysokości 500.000 złotych. Z treścią umowy B. F. się zapoznała i podpisała ją. Kwotę 500.000 złotych B. F. przyjęła wyrażając zgodę na sprzedaż pola. M. G. miała świadomość, że do ważności umowy sprzedaży nieruchomości jest wymagana forma akty notarialnego, jednakże umówiła się z B. F., że zawarcie umowy w formie aktu notarialnego nastąpi po załatwieniu przez B. F. formalności spadkowych, również po to, aby nakazy płatnicze podatku rolnego były wystawiane na M. G.. Od momentu zawarcia umowy M. G. czuła się jak właściciel i nie traktowała już uprawy pola jako umowy w zamian za płacenie podatku. Do momentu zawarcia umowy sąsiedzi M. G. uważali ją wraz z mężem i matką za użytkowników, dzierżawców, wiedzieli, że kto innych jest właścicielem, choć potwierdzali, że to oni uprawiali pole i opiekowali się nim. W środowisku M. G. było powszechnie wiadomo, że jej matka zawarła umowę uprawy pola w zamian za płacenie podatku, mówiło się, że G. mają to pole wydzierżawione, że tylko jej użytkują. Pod koniec lat 80-tych M. G. powiedziała I. P., że „już kupiła przedmiotową nieruchomość”, również C. N. powiedziała, „że pracuje jak na swoim, bo to kupiła”. Od czasu zawarcia umowy w 1989 roku otoczenie i sąsiedzi M. i J. G. zaczęli ich postrzegać jako właścicieli, nie użytkowników.

Przez 3 lata od zawarcia umowy w 1989 roku B. F. przysyłała M. G. nakazy płatnicze. Podatek rolny M. G. płaciła u G. K.- sołtysa i inkasenta podatków, jednakże nakaz płatniczy był wystawiony na C. H.. M. H. powiedziała G. K. podczas płacenia podatku, że kupiła przedmiotowe pole od pani H., na co G. K. mówiła jej, aby potwierdziła to u notariusza. Od 1989 roku do 2004 roku podatek od przedmiotowej nieruchomości płaciła M. G. u G. K.. W 2005 roku B. F. została ujawniona w księgach wieczystych jako właściciel nieruchomości, od tego czasu decyzje w sprawie ustalenia podatku rolnego przychodziły na adres B. F., która przestała je przekazywać M. G.. Od 2005 roku podatek rolny do chwili obecnej płaci B. F.. Za 2014 roku pieniądze za podatek przekazała B. F. M. G.. W 2005 roku B. F. zostało doręczone postanowienie o umorzeniu postępowania w sprawie weryfikacji danych ewidencyjnych dla działki nr (...), a następnie w 2005 roku B. F. wzięła osobiście udział w postępowaniu dotyczącym ustalenia granic działek ewidencyjnych. W 2011 roku M. G. udała się do B. F., żeby zakończyć sprawę pola. M. G. chciała, aby wartość nieruchomości w akcie notarialnym została ustalona na 15.000 zł, jednakże miała dopłacić B. F. 5.000 złotych, na co B. F. się nie zgodziła i do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w formie aktu notarialnego nie doszło, mimo kilkakrotnych prób umówienia terminu.

M. i J. G. od 1988 roku do dnia dzisiejszego uprawiają przedmiotowe pole, dbają o nie, uprawiają na nim warzywa, ziemniaki.

Dowód:

-odpis księgi wieczystej nr (...), k. 5-13

-wypis z rejestru gruntów, k. 14

-postanowienie SR w Raciborzu z dnia 3.03.1988 r., k. 29

-częściowo zeznania uczestniczki B. F., k. 122-124

-częściowo zeznania wnioskodawczyni M. G., k. 100-102

-zeznania wnioskodawcy J. G., k. 134-135

-częściowo zeznania świadka S. L., k. 98-100

-zeznania świadka A. B., k. 88-89

-zeznania świadka C. N., k. 89

-zeznania świadka B. C. (2), k. 89-90

-zeznania świadka I. P., k. 90

-zeznania świadka G. K., k. 112-113

-zeznania świadka J. H., k. 121-122

-umowa z 9.08.1989 r., k. 15

-zawiadomienie, k. 28

-zaświadczenie, k. 30

-postanowienie SR w Raciborzu z dnia 11.05.2005 roku, k. 26

-zawiadomienie o czynnościach przebiegu granic, k. 27

-nakazy płatnicze oraz dowody zapłaty podatku, k. 35-36, 64-81

-pisma z (...) w R. z dnia 22.07.2015 r. i 22.09.2015 r., k. 119, 131

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów z dokumentów, zeznań świadków A. B., C. N., B. C. (2), I. P., G. K., J. H., zeznań wnioskodawcy, częściowo zeznań świadka S. L., częściowo zeznań wnioskodawcy oraz częściowo zeznań uczestniczki postępowania.

Sąd dał wiarę dowodom z dokumentów, ponieważ ich wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu. Sąd uznał za wiarygodne dowody z zeznań świadków A. B., C. N., B. C. (2), I. P., G. K., J. H., ponieważ świadkowie ci spójnie i zgodnie wskazali zbieżną datę, od kiedy P. K. uprawiała już przedmiotową nieruchomość, jednakże mimo że świadkowie Ci zostali zawnioskowani przez wnioskodawców nie potwierdzili oni, że posiadanie wnioskodawców do 1989 roku miało charakter samoistny. Praktycznie wszyscy świadkowie przyznali spójnie, że powszechnie mówiło się, że G. są użytkownikami lub, że wydzierzawiają pole, uprawiają w zamian za podatki. Świadek C. N. zeznał, że nawet śmiał się z wnioskodawczyni, ponieważ wiedział kto jest właścicielem i wiedział, że C. H. chce sprzedać pole. Świadek ten potwierdził zeznania M. i J. G. oraz B. F., że C. H. chciała to pole zachować i sprzedać P. K.. Wszyscy wymienieni świadkowie zeznali też zgodnie, że od zawarcia umowy w 1989 roku, kiedy dotarła do nich informacja, że M. G. kupiła pole, postrzegali ją wraz z mężem jako właścicieli.

Sąd dał wiarę w przeważającej części zeznaniom świadka S. L., której zeznania były spójne z w większości wiarygodnymi zeznaniami B. F., jednakże świadek była w latach 70-80-tych dzieckiem, stąd jej zeznania głównie opierały się i stanowiły powtórzenie wersji B. F.. Sąd nie dał wiary zeznaniom tego świadka w zakresie przedstawienia okoliczności umowy z dnia 1989 roku, ponieważ w tym zakresie było one sprzeczne z zeznaniami M. i J. G. i świadka A. B..

Sąd dał w przeważającej mierze wiarę zeznaniom M. G. oraz B. F., gdyż były one szczegółowe i w większości korespondowały z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w sprawie. W przeważającej mierze zeznania te co do faktów były również wzajemnie zgodne. Sąd nie dał wiary zeznaniom B. F. w zakresie w jakim opisywała ona okoliczności sporządzenia umowy w 1989 roku, ponieważ na początku zeznała ona, że nie pamięta żadnej umowy z panią G., a następnie przyznała, że przyjęła pieniądze w kwocie 500.000 złotych i potwierdziła zeznania A. B. i M. G. w tym zakresie. B. F. potwierdziła, że powiedziała M. G., że może to pole kupić, a następnie przyznała, że skoro odebrała pieniądze to znaczy, że zgodziła się na sprzedaż pola. B. F. zaprzeczyła, aby kwota 500.000 złotych stanowiła równowartość dwóch ciągników, jednakże przyznała, że nie powiedziała M. G., iż traktuje tę kwotę jako zadatek, ponieważ potrzebowała pieniędzy. Sąd dał więc wiarę zeznaniom M. G. w tym zakresie ustalając na ich podstawie, że spotkanie zainicjowała B. F., która zgodziła się na sprzedaż pola, ponieważ jak sama przyznała potrzebowała wtedy

pieniędzy, co koreluje z wersją przedstawioną przez M. G., iż inicjatywa nastąpiła w związku z wyjazdem dzieci B. F. do Niemiec. Powyższe potwierdziła również świadek A. B.. Co do daty rozpoczęcia uprawy przez P. K. uczestniczka postępowania nie potwierdziła w zeznaniach twierdzeń z odpowiedzi na wniosek. Sąd nie dał wiary zeznaniom M. G. w zakresie w jakim zeznała ona, że jej matka zawsze przekazywała pieniądze na podatek C. H., ponieważ w tym zakresie jej zeznania są sprzeczne z zeznaniami B. F., a trzeba podkreślić, że do spotkań C. H. i P. K. dochodziło w domu uczestniczki postępowania, często na jej oczach, tymczasem M. G. nie zeznała, aby brała w nich udział, tym samym B. F. ma bardziej szczegółową wiedzę na ten temat, przy czym podkreślić należy, że potwierdziła ona, że P. K. przekazywała pieniądze na podatek, jednakże nie było to aż tak regularne, jak twierdziła M. G..

Sąd uznał za wiarygodne zeznania J. G., gdyż były one spójne z zeznaniami M. G., przy czym J. G. nie posiadał aż tak szczegółowej wiedzy jak M. G., chociażby co do okoliczności zawarcia umowy w 1989 roku.

Co do zasady strony nie były rozbieżne w przedstawianiu stanu faktycznego poza wskazanymi wyżej nieścisłościami, jednakże odmiennie oceniały przedstawione fakty.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zasiedzenie stanowi jeden ze sposobów nabycia własności rzeczy. Jeżeli chodzi o nieruchomości, to zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20 jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat 30 nabycie własności następuje, choćby posiadanie uzyskano w złej wierze. Jak z powyższego wynika, dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości niezbędne jest ustalenie, że dana osoba była nieprzerwanie posiadaczem nieruchomości przez wskazany w ustawie okres, a jej posiadanie miało charakter samoistny.

Przepis art. 172 § 1 i 2 k.c. od dnia 1 stycznia 1965 roku do dnia 1 października 1990 roku stanowił, że posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zgodnie z przepisami przejściowymi dotyczącymi zasiedzenia zawartymi w ustawie z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 sierpnia 1990 r.) wprowadzającymi zmiany z dniem 1 października 1990 r. „do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie” (art. 9).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być posiadaniem samoistnym. Posiadaczem samoistnym rzeczy (nieruchomości) jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.) Wystąpić tu powinny łącznie dwa elementy, tj. faktyczne władanie nieruchomością (corpus) oraz towarzysząca mu wola posiadania (władania „tak jak właściciel” – animus). O tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego decydują w pierwszym rzędzie okoliczności faktyczne zewnętrzne (zachowanie się przez posiadacza wobec rzeczy jak właściciel dostrzegalne dla otoczenia, dla innych osób), a także intensywność takich zachowań. Znaczące jest tu zwłaszcza władanie nieruchomością we własnym imieniu i we własnym interesie, pobieranie pożytków, dokonywanie nakładów na nieruchomość, wreszcie rozporządzanie nią. Ponadto podkreśla się, że zasada, zgodnie z którą wszystkie dyspozycje posiadacza samoistnego w stosunku do nieruchomości powinny odpowiadać swą treścią dyspozycjom właściciela (por. art. 140 k.c.), nie musi wcale oznaczać, że musi on mieć przekonanie, iż jest jej właścicielem.

Przepisy Kodeksu cywilnego przewidują dwa korzystne z punktu widzenia władającego rzeczą domniemanie. Zgodnie z pierwszym, domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym – art. 339 k.c. Drugie domniemanie przewiduje, że jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary – art. 7 k.c. „Ciężar obalenia domniemań wynikających z art. 7 k.c. i art. 339 k.c. spoczywa na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, bowiem to on właśnie, sprzeciwiając się wnioskowi, zmierza do wyprowadzenia skutku prawnego ze swego twierdzenia o braku po stronie wnioskodawców przymiotów niezbędnych

do uwzględnienia wniosku, a wynikających z tych domniemań.” (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 06 lutego 1998 roku, sygn. akt I CKN 484/97, opubl. w LEX nr 50540).

W realiach niniejszej sprawy należy uznać, że zarówno wnioskodawcy, jak i ich poprzednik prawny do roku 1989 nie władali nieruchomością jak właściciele. Co prawda uprawiali i opiekowali się nieruchomością, jednakże działali na podstawie umowy nienazwanej zbliżonej w swej treści do umowy dzierżawy czy też użyczenia, gdyż uprawiali ziemię w zamian za podatek. Podobnie jak dzierżawca mieli swobodę w wyborze sposobu uprawy, jednakże kontaktowali się z właścicielem w celu przekazywania podatku, rozmawiali o kontynuowaniu umowy. O tym, że wnioskodawcy i P. K. nie czuli się jak właściciele świadczy również to, że przekazywali właścicielce, że chcą, aby nieruchomość była ich, co się wzajemnie wyklucza, gdyż gdyby czuli się właścicielami, nie zabiegaliby jednocześnie o zakup nieruchomości. Nie można zaś czynić uczestniczce i jej poprzednikowi prawnemu zarzutu, że wybrała taki sposób rozporządzania rzeczą w sytuacji, gdy nie miały one możliwości same uprawiać nieruchomości, a wyrazem ich właścicielskiego władztwa było oddanie pola w uprawę w zamian za płacenie podatków, aby nie leżała ugiem. Brak samoistności posiadania do 1989 potwierdzają sami wnioskodawcy, jak również świadkowie, co zostało szczegółowo omówione w części dotyczącej oceny dowodów, świadkowie bowiem spójnie zeznali, że w odbiorze społecznych, sąsiedzkim G. byli użytkownikami, dzierżawcami w 1989 roku. Sytuacja ta zmieniła się od zawarcia umowy 1989 roku, w wyniku której M. i J. G. zaczęli władać nieruchomością jak właściciele, tzn. było to nie tylko ich subiektywne odczucie, ale również fakt zauważalny na zewnątrz, gdyż zaczęli być w taki sposób postrzegani przez sąsiadów, otoczenie. Należy jednak podkreślić, że jak orzekł Sąd Najwyższy w Uchwale Składu Siedmiu Sędziów - zasada prawna z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNCP 1992 nr 4, poz. 48, OSP 1992 nr 7, poz. 162: „osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze.” Sąd uznał, wbrew twierdzeniem pełnomocnika uczestniczki postępowania, że wnioskodawcy pozostawali w usprawiedliwionym przekonaniu, że ustalona kwota stanowiła zapłatę za pole, a B. F. na żadnym etapie nie komunikowała im, że traktuje tę kwotę jako zaliczkę, powyższe potwierdza też fakt, że w umowie zapisano, iż zapłacono „całość”. Gdyby miał być to zadatek stosowny zapis powinien znaleźć się na wniosku uczestniczki postępowania w umowie. Wnioskodawcy wiedzieli, że umowa powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, a więc są posiadaczami w złej wierze, co oznacza, że po uwzględnieniu przepisów przejściowych do zasiedzenia przez nich przedmiotowej nieruchomości jest konieczny upływ 30 lat od dnia 9 sierpnia 1989 roku. Ponieważ termin ten jeszcze nie upłynął, wniosek nie mógł zostać uwzględniony.

W ocenie Sądu Rejonowego uczestniczka postępowania obaliła skutecznie domniemanie samoistności posiadania wnioskodawców oraz ich dobrą wiarę, ponieważ zostało wykazane, że do 1989 roku działali oni jako posiadacze zależni. Wnioskodawcy uprawiali ziemię, zbierali plony, jednakże nie dokonywali na przedmiotowej nieruchomości żadnej inwestycji, grunt nie był przedmiotem obrotu prawnego, nie oddano go w dzierżawę. Nie wykazano też w niniejszym postępowaniu by wnioskodawcy uiszczali należne opłaty, w tym podatek, przez cały okres użytkowania gruntów.

Prawo cywilne przewiduje konstrukcję przekształcenia posiadania zależnego w samoistne (por. postanowienie Sądu Najwyższego, z dnia 26.03.2010 roku, sygn. akt III CSK 174/09, opubl. w LEX nr 585822). Zmiana władania o charakterze zależnym we władanie w charakterze właściciela musi jednak zostać uzewnętrzniona, tak by zamiar realizowania uprawnień właścicielskich (cum animo rem sibi habendi) był wyraźny i widoczny, tak dla właściciela, jak i każdego obserwatora z zewnątrz. Warto tu przytoczyć orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2008 roku, sygn. akt III CSK 273/07, opubl. w LEX nr 376393, w którym stwierdzono, że: „O kwalifikacji posiadania, a dokładnie o istnieniu animus właścicielskiego władania decydują bowiem okoliczności faktyczne, przy czym znaczenie mają przede wszystkim okoliczności o charakterze zewnętrznym, ujawniające rzeczywistą wolę posiadacza wobec otoczenia.” Zdaniem Sądu Rejonowego zmiana posiadania wnioskodawców z zależnego w samoistne nastąpiła po zawarciu umowy z dnia 1989 roku.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy, na podstawie art. 172 k.c. oraz cytowanych przepisów oddalił wniosek.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania uzasadniał art. 520 §2 k.p.c. W ocenie Sądu Rejonowego wobec sprzecznych interesów stron zachodziły okoliczności, które uzasadniały rozliczenie kosztów postępowania

w sposób odmienny od zasady wyrażonej w art. 520 §1 k.p.c. Wobec oddalenia wniosku Sąd nałożył na wnioskodawców obowiązek zwrotu uczestnicze postępowania kosztów postępowania, na które złożyła się opłata tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 1.200 zł (§6 pkt 4 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 (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461 z późn. zm.) oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sygn. akt I Ns 549/14

Zarządzenia:

1. odpis postanowienia postanowienie za uzasadnieniem doręczyć pełn. wnioskodawców;
2. obowiązkowe szkolenie s. ref. 12-16.10.2015 roku.

R-rz, 30.10.2015 r.