

Sygn. akt II Ca 1168/20

POSTANOWIENIE

Dnia 11 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Rafał Adamczyk

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Beata Piwko

Sędzia Sądu Rejonowego (del.) Ewa Bystrzyńska

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2021 r. w Kielcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku D. F.

z udziałem J. A. (1), B. A., S. A., P. A., J. C., L. F., J. K., K. C., B. K. i M. C.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości

na skutek apelacji uczestniczki B. K. od postanowienia Sądu Rejonowego w Opatowie z dnia 30 czerwca 2020 r., sygn. akt I Ns 441/19

postanawia: oddalić apelację.

SSO Beata Piwko SSO Rafał Adamczyk SSR (del.) Ewa Bystrzyńska

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

-(...)

(...)

(...)

Sygn. akt II Ca 1168/20

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2020 r., sygn. akt I Ns 441/19, Sąd Rejonowy w Opatowie: (I) stwierdził, że R. A. (1), syn J. i J. wraz z żoną M. A. (1), córką A. i A., nabyli z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 r., nieodpłatnie, na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, na współwłasność nieruchomość, składającą się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,0400 ha, stanowiącą łąki trwale, położonej w obrębie: (...) I., gmina I., powiat (...), województwo (...), która to nieruchomość nie posiada urządzonej księgi wieczystej lub zbioru złożonych dokumentów oraz (II) orzekł, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że działka ewidencyjna nr (...), o powierzchni 0,04 ha, położona w I., gmina I., powiat (...), województwo (...) wchodziła w skład gospodarstwa rolnego prowadzonego przez małżonków J. i J. A. (2), którzy mieli dwoje dzieci: R. A. (1) i J. A. (1). W grudniu 1947 r., po zawarciu związku małżeńskiego przez R. A. (1), rodzice przekazali mu oraz jego żonie M. A. (1) w drodze nieformalnej umowy darowizny, między innymi, wymienioną wyżej działkę. R. i M. A. (2) byli rolnikami i prowadzili gospodarstwo rolne położone w I., o powierzchni 7 hektarów. Gospodarstwo rolne stanowiło ich jedyne źródło utrzymania. Jak wynika z informacji Starostwa Powiatowego w O. z dnia 25 listopada 2019 r., podczas zakładania ewidencji gruntów obrębu I. w 1968 r. R. i M. A. (1) zostali wpisani w ewidencji gruntów jako władający działką nr (...) o powierzchni 0,04 ha. Także w dacie 4 listopada 1971 r. R. i M. małżonkowie A. posiadali wspomnianą działkę i uważali się za jej właścicieli, użytkowali ją jako łąkę, pozyskiwali z niej siano i paśli na niej krowy. Od działki tej opłacali ponadto podatki. R. i M. małżonkowie A. wspólnie użytkowali działkę nr (...) do śmierci M. A. (1) w 1984 r. Po śmierci żony, R. A. (1) w 1987 r. przekazał gospodarstwo rolne wraz z działką nr (...) synowi J. A. (1), który tę działkę posiada do chwili obecnej i uważa się za jej właściciela. R. A. (1) rozporządzał za życia działką tak jak właściciel. Małżonkowie R. i M. A. (2) posiadali i użytkowali działkę nr (...) już od lat 60 – tych oraz w dacie 4 listopada 1971 r. Działka ta wchodziła bowiem w skład gospodarstwa rolnego, które prowadzili.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przyjął, że małżonkowie R. i M. A. (2) byli samoistnymi posiadaczami działki nr (...), o powierzchni 0,04 ha, położonej w obrębie I., w gminie I., a nieruchomości tę objęli w posiadanie na podstawie nieformalnej umowy darowizny od rodziców R. A. (1). Zdaniem Sądu pierwszej instancji, o samoistnym posiadaniu działki przez R. i M. A. (1) świadczy dokonany w 1968 r. przy zakładaniu ewidencji gruntów obrębu I. wpis R. A. (1) jako samoistnego posiadacza, jak również fakt, że nieruchomości wchodziła w skład gospodarstwa rolnego prowadzonego przez R. i M. A. (1), którzy wykorzystywali ją jako łąkę, pozyskiwali z niej siano i paśli na niej krowy, a także płacili podatki od nieruchomości, uważając się za jej właścicieli. Po śmierci M. A. (1) R. A. (1) przekazał gospodarstwo rolne wraz z tą działką synowi J. A. (1), który posiada ją do chwili obecnej i uważa się za jej właściciela. W ocenie Sądu Rejonowego, te zachowania dowodzą, że R. i M. A. (2) oprócz faktycznego władania działką nr (...) byli również wewnętrznie przekonani o tym, iż nieruchomości ta stanowi ich własność (*animus possessionis*), co miało miejsce także w dniu 4 listopada 1971 r. i przesądza o spełnieniu przesłanki art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250), zatem R. i M. małżonkowie A. zgodnie z tym przepisem nabyli z mocy prawa, nieodpłatnie na współwłasność nieruchomości stanowiącą działkę nr (...), o powierzchni 0,04 ha z dniem 4 listopada 1971 r.

Uczestniczka B. K. wniosła apelację od powyższego postanowienia. Zaskarżyła orzeczenie Sądu Rejonowego w całości. Zarzuciła:

- błąd w ustaleniach faktycznych i sprzeczne ze zgromadzonym materiałem dowodowym uznanie, iż wnioskodawczyni wykazała, że R. A. (1) i M. A. (1) na dzień 4 listopada 1971 r. byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,0400 ha, stanowiącej łąki trwałej, położonej w obrębie (...) I., w gminie I., tj. że posiadali tę nieruchomości i uważali się za jej właścicieli;

- naruszenie zasad oceny dowodów z art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie jej w sposób sprzeczny ze zgromadzonym materiałem, a także z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, w szczególności błędną ocenę dowodu z zeznań świadków i przesłuchania uczestników;

- naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych poprzez nieprawidłowe zastosowanie przepisu w sytuacji, w której nie zaistniała zawarta w nim przesłanka do samoistnego posiadania osoby będącej rolnikiem ani przesłanka wcześniejszego wejścia w posiadanie nieruchomości na podstawie zawartej umowy przenoszącej własność bez formy przewidzianej prawem.

Podnosząc powyższe zarzuty, uczestniczka domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości oraz zasądzenia od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki B. K. kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Skarżąca ma wprawdzie rację, że nieprawidłowe jest ustalenie Sądu Rejonowego, iż J. A. (3) i J. A. (2) przekazali w (...) synowi R. A. (1) i jego żonie M. A. (1) w drodze nieformalnej umowy darowizny, między innymi, działkę objętą wnioskiem. Z zeznań wnioskodawczyni wynika bowiem, że J. A. (3) zmarł jeszcze przed drugą wojną światową, czyli przed 1939 r. (k. 72v w zw. z k. 74), stąd też nie mógł dokonywać w 1947 r. żadnych rozporządzeń majątkowych. Trzeba przy tym podkreślić, iż twierdzenie o darowaniu nieruchomości przez oboje rodziców R. A. (1) pojawia się wyłącznie we wniosku, nie jest natomiast rozwijane w wypowiedziach świadków i uczestników. Wbrew zarzutom uczestniczki B. K., przeprowadzone w sprawie dowody pozwalały na przyjęcie samoistnego posiadania przez R. A. (1) i M. A. (1) co najmniej od końca lat 50-tych XX-go wieku działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,04 ha, położonej w I.. Skarżąca odnosi się w apelacji jedynie do fragmentów zeznań niektórych uczestników i świadków, nie dostrzega dalszych twierdzeń tych samych osób, przemilcza zeznania świadczące o okolicznościach przez nią kwestionowanych. Uczestnik B. A. zeznał, że R. i M. A. (1) otrzymali działkę objętą wnioskiem od J. A. (3), ale następnie dodał, iż „była to ziemia rodu A. z pokolenia na pokolenie” (k. 128), zatem nie musiało to oznaczać bezpośredniego przekazania nieruchomości w drodze nieformalnej czynności prawnej przez J. A. (3); uczestnik jednoznacznie wskazał, że za właścicieli działki w latach 60-tych ubiegłego stulecia uważał swoich rodziców (R. A. (1) i M. A. (1)), którzy płacili podatki od nieruchomości, „kosili łąkę i z tego żyli”. Podobnie co do czasu posiadania działki nr (...) i sposobu władania tą nieruchomością przez R. A. (1) i M. A. (1) zeznał uczestnik S. A. (k. 128v). Chociaż uczestnik J. A. (1) najpierw oświadczył, że to on w dniu 4 listopada 1971 r. posiadał działkę będącą przedmiotem postępowania, to jednak sprostował, iż w latach 60-tych ubiegłego wieku jego rodzice korzystali z tej nieruchomości, która stanowiła łąkę, kosili ją, płacili podatki i uważali się za właścicieli, a sam uczestnik jest właścicielem tej nieruchomości dopiero od czasu umowy przekazania gospodarstwa przez rodziców (którą błędnie sytuował w latach 70-tych - k. 127v, podczas gdy czynność ta miała miejsce w 1987 r. - k. 8). Pomyłka w dacie nie przesądza o niewiarygodności zeznań uczestnika w zasadniczej dla rozstrzygnięcia kwestii - samoistnego posiadania nieruchomości przez rodziców J. A. (1) co najmniej od lat 60-tych XX-go wieku i również w dniu 4 listopada 1971 r. Nieuprawnione jest podważanie wartości dowodowej zeznań świadka Z. K. tylko z tej przyczyny, że świadek urodził się w (...) r. Wymieniony stanowczo wskazał, iż w okresie gdy uczęszczał do szkoły, to działkę objętą wnioskiem uprawiali M. i R. A. (2) i taki stan rzeczy trwał od lat 60-tych ubiegłego stulecia do 1973 r., kiedy świadek ożenił się i zamieszkał w M. (k. 127v). Skoro Z. K. wyraźnie zaznaczył, że wie, gdzie znajduje się nieruchomość będąca przedmiotem postępowania i potrafił opisać sposób jej użytkowania (łąka), to brak jest podstaw do podzielenia obaw skarżącej co do prawidłowości zidentyfikowania działki przez świadka bez jej okazania na mapie. Świadek H. K., choć nie znał faktów związanych z posiadaniem nieruchomości objętej wnioskiem po 1962 r., to jednak podał, iż wcześniej działka nr (...) była wykorzystywana przez R. i M. A. (1) jako łąka, wraz z położonym w pobliżu polem uprawnym rodziców wnioskodawczyni. Sąd Rejonowy trafnie zwrócił uwagę na obiektywny fakt w postaci wpisania pod pozycją rejestrową 147 w zakładanym w 1968 r. operacie ewidencji gruntów obrębu I. - R. A. (1) jako władającego między innymi działką nr (...) o powierzchni 0,04 ha (k. 7). Sąd Okręgowy uzyskał akta postępowania administracyjnego, dotyczącego wydania przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w O. aktu własności ziemi (...) z dnia 31 października 1972 r. na rzecz R. A. (1) i M. A. (1). Dokument ten obejmuje, między innymi, działkę nr (...) o powierzchni 0,04 ha, położoną we wsi I. (k. 173 – 173v). Z informacji Starostwa Powiatowego w O. z dnia 30 grudnia 2020 r. wynika, że nie można stwierdzić ostateczności tego aktu własności ziemi ze względu na brak zwrotnego poświadczenia odbioru dokumentu przez S. K. i K. K. - wymienionych w protokole i uzasadnieniu aktu jako strony postępowania (k. 189), co pozwala na prowadzenie niniejszego postępowania sądowego (art. 8 § 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych - Dz. U. z 1982 r., nr 11, poz. 81, ze zmianami; zob. też uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 4/13, LEX nr 1312518; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2018 r., V CSK 335/17, LEX nr 2583080). Dokumenty znajdujące się w aktach uwłaszczeniowych, w tym protokół sporządzony w 1972 r., dodatkowo potwierdzają, iż R. A. (1) traktował działkę nr (...) jako posag po rodzicach, nieruchomość ta była samoistnie posiadana przez niego i jego żonę od chwili śmierci J. A. (2) w 1956 r. przynajmniej do daty wydania aktu własności ziemi, tj. 31 października 1972 r. (k. 173v – 175). Z powyższych przyczyn, skarżąca nie zanegowała

skutecznie zeznań wskazanych w apelacji uczestników i świadków, uprawniających do przyjęcia, że rolnicy R. A. (1) i M. A. (1) co najmniej od początku lat 60-tych XX-go wieku władali jak współwłaściciele działką oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,0400 ha, położoną w obrębie (...) I., stanowiącą łąkę. Zdaniem Sądu Okręgowego, wejście rodziców wnioskodawczyni w samoistne posiadanie tej nieruchomości nastąpiło już wcześniej – bezpośrednio po śmierci J. A. (2) w 1956 r., za czym przemawia nie tylko treść protokołu z akt uwłaszczeniowych (k. 174 – 175), ale też zeznania D. F. (k. 74 w zw. z k. 72v). Sąd odwoławczy aprobuje pozostałe ustalenia Sądu Rejonowego i przyjmuje je jako własne, w efekcie ich dokonania w wyniku analizy dowodów, która nie pozostaje w sprzeczności z regułami logicznego myślenia, właściwego kojarzenia faktów czy z zasadami doświadczenia życiowego oraz nie wykracza poza uprawnienia wynikające z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Bez znaczenia pozostaje, czy nieruchomość w latach 80-tych ubiegłego wieku była ugorem. Uczestnicy J. C. (k. 73) i B. K. (k. 128v – 129) nie dysponowali wiedzą co do posiadaczy działki nr (...) w latach 70-tych i wcześniej.

Ustawa z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250, ze zmianami) nie definiowała pojęcia posiadacza samoistnego. Posiadanie samoistne w rozumieniu tej ustawy ma więc taki zakres znaczeniowy jak w art. 336 k.c. i art. 337 k.c. Samoistnym posiadaczem rzeczy jest ten, kto postępuje z nią jak właściciel, wyrażając przy tym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Stan posiadania samoistnego tworzą łącznie fizyczny element władania rzeczą (corpus) i element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Zakres faktycznego władztwa sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z rzeczą jak właściciel. Konieczną przesłanką takiego władania, jest przy tym oprócz samego zachowania się posiadacza, również postępowanie osób trzecich, przejawiające się w tym, iż władztwo posiadacza nie spotyka się z ich strony ze skutecznym oporem. Należy zaznaczyć, że o posiadaniu rzeczy decyduje sama możliwość korzystania z niej, a nie rzeczywiste korzystanie, natomiast władztwo faktyczne nad rzeczą, będące jej posiadaniem, nie musi wyrażać się w formie gospodarczo efektywnej. W konsekwencji, zmiana charakteru gospodarowania na nieruchomości lub nawet przejściowe zaprzestanie wykorzystywania jej w sposób efektywny ekonomicznie nie decyduje o tym, że dotychczasowy władający nią utracił atrybuty posiadania, to jest corpus i animus rem sibi habendi, wyróżniające posiadacza samoistnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2012 r., I CSK 51/12, LEX nr 1293679; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2016 r., I CSK 519/15, LEX nr 2023775). Regularne koszenie łąki, wypasanie bydła stanowią czynności manifestujące w sposób rozpoznawalny dla otoczenia wolę właścicielskiego posiadania R. A. (1) i M. A. (1), którzy czuli się gospodarzami użytkowanej nieruchomości i tak byli postrzegani przez rodzinę, sąsiadów i mieszkańców wsi, co wynika z zeznań świadków i uczestników. W sprawie nie doszło do obalenia domniemania z art. 339 k.c., a skarżąca nie wykazała, aby inne osoby podejmowały czynności świadczące o samoistnym posiadaniu działki nr (...) w dniu 4 listopada 1971 r. i na kilkanaście lat przed tą datą.

Sąd Rejonowy wadliwie uznał, że w niniejszej sprawie podstawę nabycia współwłasności nieruchomości stanowił przepis art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250, ze zmianami). Przepis ten przewiduje, iż nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych, znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy 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. To unormowanie ma zastosowanie wyłącznie w sytuacji, gdy samoistny posiadacz nieruchomości zawarł umowę z osobą, która legitymowała się tytułem prawnym do rozporządzania nieruchomością (mogła dokonać przeniesienia własności nieruchomości), a jedynie nie została zachowana forma aktu notarialnego, wymagana do zawarcia takiej umowy. W orzecznictwie oraz piśmiennictwie prawniczym przyjmuje się, że stroną umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego na rzecz rolnika (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych) mógł być tylko właściciel nieruchomości. Preferowanie przez wskazany przepis wymienionej w nim grupy posiadaczy samoistnych miało bowiem na celu usankcjonowanie umów zawartych z pominięciem formy notarialnej, a przez to nieważnych (art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c.), lecz sanacja tych umów była ograniczona, gdyż objęcie nieruchomości na ich podstawie przez posiadacza samoistnego nadawało jedynie

posiadaczowi uprzywilejowany status, ułatwiający nabycie własności nieruchomości. Przewidziana w art. 1 ust. 1 ustawy tolerancja dotyczy wyłącznie formy umów przenoszących własność nieruchomości, natomiast nie odnosi się do innych wymagań tych czynności prawnych. Przepis ten obejmuje zatem sytuacje, gdy stan prawny jest niezgodny ze stanem posiadania w następstwie zawarcia jednej z określonych umów między obecnym lub poprzednim posiadaczem a właścicielem nieruchomości. Brak jest podstaw do uznania, aby prawem własności nieruchomości mógł rozporządzić niewłaściciel (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*), tym bardziej że do wypadków z art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej nie ma zastosowania art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 2204) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1999 r., III CKN 286/98, OSNC 1999/12/220; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 października 1983 r., III CRN 233/83, LEX nr 79958; B. J., P. M., A. O.: Tytuły prawne uwłaszczenia nieruchomości rolnych. Studia (...) / 3 / 301, LEX nr 103661/1 – teza 1). Z przeprowadzonych w sprawie dowodów nie wynika, aby doszło do nieformalnej umowy między R. A. (1) i M. A. (1) a J. A. (3) bądź J. A. (2), co nie pozwala na zrealizowanie przesłanek z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250, ze zmianami), ale nie wyklucza możliwości nabycia własności nieruchomości w trybie art. 1 ust. 2 ustawy. Przepis ten uzależnia możliwość uzyskania własności od okresu posiadania, trwającego nieprzerwanie przez 5 lat (w razie uzyskania posiadania w dobrej wierze) lub 10 lat (w przypadku objęcia nieruchomości w posiadanie w złej wierze) do dnia wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej. Skoro w niniejszej sprawie zostało wykazane samoistne posiadanie przez R. A. (1) i M. A. (1) działki gruntu nr (...) przez co najmniej 10 lat (z uwagi na wiedzę posiadaczy o braku ich tytułu prawnego) przed dniem 4 listopada 1971 r., to zostały spełnione warunki określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250, ze zmianami). Zaskarżone postanowienie, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, odpowiada więc prawu.

Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

SSO Beata Piwko SSO Rafał Adamczyk SSR (del.) Ewa Bystrzyńska

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)