

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 29 maja 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie z wniosku E. P. z udziałem N. N. i E. N. o uwłaszczenie, oddalił wniosek.

Zapadłe rozstrzygnięcie w całości zaskarżył apelacją wnioskodawca E. P., domagając się jego zmiany i orzeczenia zgodnie z treścią wniosku. W ramach zarzutów skarżący podniósł:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędne przyjęcie, że jego matka wraz z babką zamieszkiwały na nieruchomości, której dotyczy wniosek od 1964 r., w sytuacji gdy oczywistym jest fakt, że jego babka W. P. uprawiała tą ziemię jeszcze wcześniej co wynika z zeznań świadka E. N., która zeznała, że przed jego matką zamieszkiwała i uprawiała tą ziemię W. P.;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędne przyjęcie, że jego rodzina posiadała ziemię przy ul. (...) i Zjazdowej w złej wierze, w sytuacji kiedy matka z babką były przekonane o tym, że są właścicielami tej ziemi, ale nie było to uregulowane, gdyż ich stan wiedzy i świadomości prawnej był na takim poziomie, że samo posiadanie uznawały za właścicielstwo.

Na rozprawie apelacyjnej odbytej dnia 14 grudnia 2017 r. uczestniczka E. N., działająca także jako przedstawicielka ustawowa małoletniego uczestnika, przyłączyła się do apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i jako taka nie zasługuje na uwzględnienie.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne. Od strony merytorycznej sprawa również została należycie osądzona, wobec czego podzielić należy wyrażoną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną, sprowadzająca się do tego, że zgłoszony przez E. P. wniosek o uwłaszczenie w trybie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, podlegał oddaleniu.

Gwoli przypomnienia warto wskazać, że przepisy zacytowanej ustawy (Dz. U. Nr 27 z 1971 r. poz. 250) początkowo przewidywały drogę administracyjną do stwierdzenia nabycia nieruchomości przez uwłaszczenie i wydawanie decyzji w postaci aktów własności ziemi (art. 12 ustawy). Zmianę w tym zakresie wprowadziła ustawa z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 11 z 1982 r. poz. 81). Przepis art. 4 zd. 2 tej ustawy rozpoznawanie spraw o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych przekazał sądom. Z dniem 6 kwietnia 1982 r., tj. z chwilą wejścia w życie powyższej ustawy, sprawy o uwłaszczenie należały zatem do drogi sądowej. Otwarcie drogi sądowej nastąpiło tylko dla spraw wszczętych na skutek wniosków złożonych po dniu 6 kwietnia 1982 r., gdy sprawa nie była uprzednio przedmiotem postępowania administracyjnego. Z kolei z art. 8 § 1 powyższej ustawy wynikało ponadto, że droga sądowa została otwarta także dla spraw już toczących się w trybie administracyjnym, ale nie zakończonych w dniu wejścia w życie ustawy. Decydując o przekazaniu spraw o uwłaszczenie do rozpoznania sądom, ustawodawca określił, że ich rozpatrywanie będzie się odbywać w postępowaniu nieprocesowym (art. 5 § 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r.). Nie wprowadzono jednak żadnych szczególnych przepisów regulujących to postępowanie. Zatem zastosowanie mają ogólne przepisy o postępowaniu nieprocesowym (art. 506 k.p.c. i nast.). W praktyce orzeczniczej przyjęto również, że w sprawach o uwłaszczenie należy stosować w drodze analogii odpowiednie przepisy art. 609 § 2 i 3 i 610 k.p.c. (por. powołane już postanowienie SN z dnia 25 października 1983 r. III CRN 233/83).

Ustawa uwłaszczeniowa przewidywała w art. 1 dwa wypadki nabycia z mocy prawa własności nieruchomości rolnych, znajdujących się w dniu 4 listopada 1971 r. w samoistnym posiadaniu (lub współposiadaniu) rolników, a mianowicie:

a) jeżeli oni sami lub ich poprzednicy objęli te nieruchomości na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, zniesienie współwłasności lub umowy o dział spadku (art. 1 ust. 1);

b) jeżeli do dnia wejścia w życie ustawy posiadali tę nieruchomości nieprzerwanie od lat pięciu lub dziesięciu w sytuacji gdy uzyskali posiadanie w złej wierze (art. 1 ust. 2).

Jak więc wynika z treści powołanego przepisu nieformalna umowa, o jakiej mowa w art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej miała ten walor, że przy jej istnieniu posiadacz samoistny wykonujący posiadanie w dniu 4 listopada 1971 r. był zwolniony od wykazywania jakiegokolwiek okresu posiadania. Mianowicie ten sposób nabycia traktowano jako pierwotny i tym samym jako odrywający prawną możliwość stania się właścicielem od źródła nabycia posiadania. Niezależnie od tego przyjmowano jednak, że stan prawny nieruchomości z okresu sprzed uwłaszczenia, odnoszący się do poprzednika, nie był bez znaczenia, w tym rozumieniu, że wpływał na sposób regulacji własności w trybie ustawy uwłaszczeniowej, a nie na samą możliwość nabycia tej własności. Innymi słowy umowa nieformalna nie jest źródłem nabycia własności, ale jest jedną z przesłanek uwłaszczenia. Natomiast zupełnie inna sytuacja została uregulowana w art. 1 ust. 2 ustawy uwłaszczeniowej, ponieważ przesłanką nabycia było samoistne posiadanie nieruchomości rolnej nieprzerwanie przez pewien czas - 5 lub 10 lat w zależności od dobrej czy złej wiary. W efekcie nabycie własności w oparciu o ten przepis jest zbliżone do instytucji zasiedzenia, co przemawia w tym wypadku za odpowiednim stosowaniem do uwłaszczenia przepisów o zasiedzeniu.

Sąd Rejonowy analizując przesłanki nabycia nieruchomości w trybie uwłaszczenia miał zaś na uwadze wspomniane rozróżnienie, wyraźnie akcentując, że inne przesłanki występują w ust 1, a inne w ust 2. Zaznaczenia wymaga, iż w przypadku braku ustalenia, że danej osobie przysługiwał tytuł prawny właścicielski do przedmiotowej nieruchomości, brak jest podstaw do przyjmowania spełnienia przesłanek z art. 1 ust.1 tej ustawy, co nie wyklucza możliwości regulacji własności tej nieruchomości w trybie art. 1 ust. 2. W tym właśnie kierunku ewidentnie zmierzał tok rozumowania Sądu I instancji. Dobitnym tego wyrazem jest kategoryczne stwierdzenie o niemożności sięgnięcia do art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej ze względu na nieznaną sposób nabycia przez poprzedników prawnych wnioskodawcy posiadania nieruchomości, stanowiącej działkę Nr (...) przy ul. (...) w Ł. i działkę nr (...) przy ul. (...) w Ł.. W rezultacie Sąd słusznie skoncentrował się na brzmieniu art. 1 ust 2 ustawy.

Kolejną przesłanką nabycia własności w trybie ustawy uwłaszczeniowej jest posiadanie przez posiadacza nieruchomości przymiotu rolnika. Utrwalone jest stanowisko, że nie każdy samoistny posiadacz nieruchomości rolnej może ubiegać się o stwierdzenie nabycia własności z mocy samego prawa na podstawie art. 1 ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, lecz tylko ten, który charakteryzuje się przymiotem "rolnika". Rolnikiem w rozumieniu ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych jest osoba, która w dniu 4 listopada 1971 r. legitymowała się kwalifikacjami rolniczymi o charakterze praktycznym bądź teoretycznym, względnie osobiście lub przy pomocy członków rodziny (pozostających z nią we wspólności domowej) prowadziła indywidualne gospodarstwo rolne, z tym nawet zastrzeżeniem, że praca w tym gospodarstwie nie musiała stanowić dla niej stałego zatrudnienia i wyłącznego źródła utrzymania (tak SN w postanowieniu z dnia 29 maja 2008 r., II CSK 72/08 oraz w uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 października 2004 r., II CK 451/04). Rzeczona przesłanka również została wnikliwie zbadana przez Sąd Rejonowy, który przyjął, iż matka i babka wnioskodawcy, to jest odpowiednio Z. P. i W. P. spełniały ten wymóg, jako że prowadziły na terenie nieruchomości gospodarzkę rolną.

Wreszcie żadnych uwag ani zastrzeżeń nie wzbudza poczyniona przez Sąd Rejonowy konkluzja o istnieniu złej wiary po stronie obu poprzedniczek wnioskodawcy. Dobra wiara oznacza błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie o istnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest więc ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej

wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości, co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Co ważna dobra wiara w powyższym rozumieniu i będąca jej przeciwstawieniem zła wiara pełni tę samą funkcję we wszystkich stosunkach prawno-rzeczowych i dlatego też powinno się jej w zasadzie nadawać to samo znaczenie przy różnych instytucjach prawa rzeczowego. Podobny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 7 listopada 1996 roku, I ACr 288/96, opubl. w OSA 2/96 poz. 7. Przy takim więc ujęciu okazuje się, iż dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa. O dobrej lub złej wierze decydują konkretne okoliczności sprawy i na ich podstawie należy badać stan świadomości konkretnego posiadacza, w tym również wypełnienie obowiązku dołożenia należytej staranności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza przede wszystkim ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w wykonywanym zakresie. Zła wiara wiąże się bowiem z powzięciem przez posiadacza informacji, które – racjonalnie ocenione – powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (por. np. wyroki SN z dnia 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, opubl. OSNC Nr 6,/1980 poz. 127; z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 594/08, z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/0, i z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10). Dokonując uszczegółowienia ze względu na rodzaj sprawy stwierdzić należy, że dobra wiara posiadacza nieruchomości to uzasadnione okolicznościami przekonanie, że jest uprawniony do korzystania z cudzej własności bez obowiązku zawarcia odrębnej umowy, czy też ponoszenia opłat. Powyższe przekonanie musi mieć konkretną podstawę faktyczną, czyli inaczej mówiąc chodzi o zdarzenie, które u przeciętnej osoby wywołałoby poczucie, że może korzystać z cudzej własności nieodpłatnie. W tym też kierunku zmierzał cały wywód apelacji, jednakże poczynione na tym tle uwagi i spostrzeżenia są zupełnie nieprzekonujące. Nie ulega żadnym najmniejszym wątpliwości, że babka i matka wnioskodawcy nie dysponowały jakimkolwiek tytułem prawnym do nieruchomości. Z. P. i W. P., mimo nikłej wiedzy prawnej doskonale zdawały sobie z tego sprawę. Z zeznań wnioskodawcy wprost wynika, że (k.24- 00:30:56), że wcześniej nie były podejmowane przez ojca działania celem uregulowania stanu prawnego z uwagi na brak wiedzy o właścicielu nieruchomości.

W świetle powyższego okazuje się zatem, iż uzyskanie własności na podstawie art. 1 ust 2 ustawy uwłaszczeniowej wymagało odpowiedniego okresu posiadania, trwającego akurat tutaj nieprzerwanie przez 10 lat do czasu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej. Oczywiście pamiętać należy, że do okresów posiadania, od których uzależnione jest nabycie przez rolnika własności nieruchomości rolnych w tym trybie, dolicza się okres posiadania jego poprzednika (tak m.in. postanowienie SN z dnia 25 października 1983 r., III CRN 233/83). jednakże każdorazowo okoliczności te muszą być objęte ustaleniami faktycznymi Sądu Rejonowego. Mimo tego nie sposób się jednak przychylić do argumentacji wnioskodawcy, który dążył do zsumowania okresów posiadania zarówno matki, jak i babki. Przeszkodą ku temu było bowiem to, iż moment objęcia w posiadanie został ustalony jednolicie dla obu posiadaczek. Ta okoliczność miała zaś miejsce w 1964 r., co bezsprzecznie wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego. Wspomnianą datą posługiwał się przecież sam wnioskodawca, a ponadto mówili o niej powołani w sprawie świadkowie. Co prawda w wypowiedziach niektórych osób pojawiły się głosy, iż to posiadanie być może trwało i wcześniej, tyle tylko, iż w tym zakresie zabrakło jakichkolwiek konkretów. Ogólnikowe i lakoniczne stwierdzenia nie pozwalają zaś na poczynienie precyzyjnych ustaleń, wobec czego przyjęcie wersji skarżącego nie byłoby niczym innym jak oparciem się na nieweryfikowalnych przypuszczeniach i domysłach. Takowe postępowanie nie wchodzi jednak w ogóle w rachubę, z uwagi na rangę, doniosłość i skutki uwłaszczenia. Zwłaszcza, że w sprawie nie zeznawali właściciele gruntów sąsiednich a osoby zamieszkałe w dalszej odległości od przedmiotowej nieruchomości i to od 1964r.(J. R.) lub 1965r. (Z. S.). Z tych też przyczyn podzielić trzeba zapatrywanie Sądu Rejonowego, że 10 – letni termin posiadania z złej wierze przez W. P. i Z. P. rozpoczął swój bieg w 1964 r. Jego upływ nastąpił w z kolei w 1974 r., a więc już po dacie wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej, co oznacza że nie została spełniona przesłanka wymieniona w art. 1 ust 2 teże ustawy.

Konkludując wbrew odmiennemu stanowisku apelującego Sąd Rejonowy wydał trafne i słuszne rozstrzygnięcie. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.