

Sygn. akt II Ca 569/17

POSTANOWIENIE

Dnia 4 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA w SO Grzegorz Ślęzak
Sędziowie:	SSA w SO Stanisław Łęgosz (spr.) SSO Dariusz Mizera
Protokolant:	stażysta Iwona Jasińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 grudnia 2017 roku

sprawy z wniosku E. L.

z udziałem P. L. (1), P. L. (2), J. M. (1), D. N. i D. S. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczek D. N. i D. S. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bełchatowie

z dnia 16 lutego 2017 roku, sygn. akt I Ns 860/16

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSA w SO Grzegorz Ślęzak

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSO Dariusz Mizera

Sygn. akt II Ca 569/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie I Ns 860/16 Sąd Rejonowy w Bełchatowie stwierdził, że E. L. nabyła z dniem 1 września 2008 r. z mocy prawa przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w miejscowości P. o powierzchni 0,20 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której urządzona jest księga wieczysta (...)

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia:

J. M. (1) i jej mąż J. M. (2) byli właścicielami nieruchomości zabudowanej oznaczonej nr(...)o pow. 0,20 ha, położonej w (...) w gminie Z. objętej księgą wieczystą nr (...). J. M. (2) zmarł w 2013 r. Spadek po nim nabyli żona J. M. (1) oraz dzieci z poprzedniego związku małżeńskiego: córka D. N. i syn R. M.. Wszyscy spadkobiercy nabyli spadek w częściach równych po 1/3 części każde z nich.

E. L. i A. L. (syn J. M. (1) z jej poprzedniego małżeństwa) po zawarciu związku małżeńskiego 12.08. 1978 r. na podstawie nieformalnej umowy darowizny otrzymali od J. M. (1) i J. M. (2) nieruchomość w (...). J. M. (1) miała tę działkę od swoich rodziców. Od tego czasu wnioskodawczyni i jej mąż mieszkali w domu istniejącym na działce (w domu tym mieszkali też dożywotnio rodzice J. M. (1)), decydowali o jej zagospodarowaniu, przeprowadzali stopniowo remonty i przebudowę domu. Nikt nie rościł sobie praw do tej nieruchomości. Nikt nie żądał wydania działki. E. L. i A. L. byli uważani za jej właścicieli. E. L. i A. L. w 1988 r. przeprowadzili się do mieszkania w Z. (gdzie ich synowie chodzili do szkoły), ale nadal przyjeżdżali na działkę, trzymali na niej zwierzęta, byli tam często widywani. W 2004 r. E. L. przeprowadziła się na (...), zamieszkał z nią syn P. L. (2). A. L. wraz z synem (swoim i E. L.) P. L. (1) nadal przyjeżdżał na działkę, hodował zwierzęta (do 2004 r.), prowadził remont domu, a w 2003 r. lub 2004 r. przeprowadził się z synem P. z powrotem do P.. W 2013 r. A. L. zmarł. P. L. (2) nadal mieszkał w domu w (...). Nikt inny poza wnioskodawczynią, jej mężem i synami nie remontował domu w P. i nie zajmował się nim. A. L. był stale widywany na działce, ciągle coś na niej robił.

J. M. (1) w latach dwutysięcznych planowała uregulowanie spraw majątkowych i zawarcie umowy darowizny (obejmującej nieruchomość w (...), na rzecz E. L. i A. L.) w formie aktu notarialnego, podjęła pewne działania w tym zakresie (rozpytanie notariusza, założenie księgi wieczystej w 2013 r.), ale nie doszło do zawarcia takiej umowy.

Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia Sąd ustalił na podstawie zeznań wnioskodawczyni i uczestników oraz świadków: B. G., H. K., J. H.. Zeznania były logiczne i niekwestionowane przez uczestniczki wnoszące o oddalenie wniosku. Świadkowie J. F., D. S. (2), W. P. i M. M. (1) nie mieli szczegółowych informacji o zamieszkiwaniu małżonków L. na działce w P.; przy czym zeznawali, że małżonkowie L. w ogóle mieszkali kiedyś na spornej działce, mieli mieszkanie w Z., a E. L. wyjechała na (...). D. S. (3) wskazała, że po wyprowadzce do Z. przyjeżdżali nadal do P. oraz że były wykonywane tam remonty, W. P. - że po wyprowadzce żony na (...) A. L. przyjeżdżał na działkę w P.. Uczestniczki D. N. i D. S. (1) sprzeciwiały się wnioskowi i kwestionowały, że była nieformalna darowizna na rzecz wnioskodawczyni, wskazywały na zamieszkiwanie wnioskodawczyni na Śląsku od wielu lat, ale nie zaprzeczały, że to wnioskodawczyni z mężem zajmowali się działką i inwestowali w nią ani że wcześniej tam mieszkali. Uczestniczki ponadto podnosiły, że twierdzenia o nieformalnej darowiznie dla wnioskodawczyni są niewiarygodne, gdyż J. M. (1) nie wspominała o niej w toku sprawy o dział spadku i zniesienie współwłasności.

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek o zasiedzenie zasługuje na uwzględnienie. Istota zasiedzenia polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa przez oznaczony w ustawie czas. Zgodnie z art. 172 § 1 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Natomiast w myśl § 2 tegoż artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel w sposób odpowiadający treści prawa własności, a więc korzysta z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzania nią. Konieczne jest zatem - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1998 r., I CKN 430/98 (OSNC 1999, nr 11, poz. 198) - wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa.

W ocenie Sądu z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego wynika bezspornie, że posiadaczami samoistnymi objętej wnioskiem działki w (...) byli od sierpnia 1978 r. (data ta nie była kwestionowana i jest zgodnie z doświadczeniem życiowym wiarygodna w powiązaniu z zawarciem w tym czasie związku małżeńskiego przez obejmujących posiadanie) E. L. i A. L..

Przyjmując że wnioskodawczyni i jej mąż byli posiadaczami samoistnymi sąd powołał się na poczynione na wstępie ustalenia dotyczące związków wnioskodawczyni z nieruchomością oraz uznał, że samo przeprowadzenie się do innej miejscowości w żadnym razie nie może być utożsamiane z utratą posiadania, samo bowiem posiadanie nieruchomości nie musi wiązać się z zamieszkiwaniem na niej. Nawet gdyby wnioskodawczyni i jej mąż w ogóle przestaliby z jakichkolwiek powodów gospodarowania na działce i inwestowania na niej, ale nadal w każdej chwili mieliby możliwość decydowania o działce, używania jej i podejmowania prac związanych z utrzymaniem bądź eksploatacją nieruchomości, to nadal musieliby być traktowani jako jej samoistni posiadacze, jeśli nikt inny wbrew ich woli nie używał działki, nikt też nie rościł sobie do niej praw, a ponadto posiadacze nadal czuli się do niej uprawnieni i byli uważani za ich właścicieli. Posiadanie samoistne, „jak właściciel”, oznacza podejmowanie takich zachowań, jakie podejmuje właściciel w stosunku do swojej rzeczy. Oczywistym jest, że właściciel może przejściowo z różnych przyczyn nie używać rzeczy, może też oddawać ją do używania innym osobom, a nie powoduje to utraty posiadania samoistnego.

Przyjmując, że przy objęciu działki w posiadanie byli oni w złej wierze (ponieważ zdawali sobie sprawę z braku tytułu prawnego - nabycie nastąpiło bez dochowania wymogów co do formy nabycia własności, później strony „nieformalnej darowizny” planowały naprawienie tego braku), trzydziestoletni okres zasiedzenia upłynął z końcem sierpnia 2008 r., w związku z czym nabycie przez zasiedzenie własności działki (...) nastąpiło z dniem 01.09.2008 r.

Wobec tego sąd orzekł jak w pkt1 sentencji postanowienia a o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając że nie zachodzą podstawy do odstąpienia od zasady, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Od powyższego postanowienia apelację złożyli uczestnicy postępowania D. S. (1) i D. N. –zstępni J. M. (2). Zarzuty apelacji to:

a/ zarzut faktyczny przez przyjęcie samoistnego posiadania nieruchomości przez E. i A. małżonków L.,

b/ zarzut procesowy w zakresie oceny dowodów polegający na naruszeniu art. 233 kpc w zw. z art. 227 kpc przez nieuwzględnienie faktu niesporządzenia formalnej umowy darowizny między stronami od 12 sierpnia 1979 roku, mimo istnienia dla nieruchomości tytułu własności, w postaci aktu własności ziemi na rzecz J. M. (1) pozostającej od 1970 roku w związku małżeńskim z J. M. (2) - wydanego przez Naczelnika Powiatu w Ł. (...) (...) oraz że we wszczętym w dniu 13 sierpnia 2014 roku, postępowaniu w sprawie 1 Ns 653/14 o dział spadku po J. M. (2) i zniesienie współwłasności J. M. (1) nigdy nie podnosiła darowizny zabudowanej działki nr (...) w P., nie podnosiła nakładów poczynionych na tej nieruchomości przez syna i synową: E. i A. małżonków L., a wносиła jedynie o przyznanie jej tej nieruchomości na własność z drugą zabudowaną nieruchomością, położoną w Z., stanowiącą działkę nr (...) o obszarze 1,2317 ha i domagała się nadto szacunku nieruchomości i nakładów poczynionych przez strony na nieruchomości w Z. jak i też na nieruchomości w P., objętej wnioskiem w niniejszym postępowaniu,

c/ nie wskazanie okresów, w których miały być czynione nakłady na nieruchomości w P., co jest ważne przy zarzucie zasiedzenia, a Sąd Rejonowy w Bełchatowie stwierdził jedynie, że remonty przeprowadzali stopniowo, natomiast z trzech dokumentów na wykonanie i dostawę okien opiewających na nazwisko (...), złożonych przez pełnomocnika wnioskodawczym, wynika, że zamówienia te opiewały na daty: 07.03.2006, 28.03.2006 i 23.05.2005,

d/ wysnucie błędnego wniosku z zeznań E. L., złożonych przed Sądem Rejonowym w Siemianowicach Śląskich w ramach pomocy sądowej w sprawie I Ns 653/14, że są one dowodem zawarcia umowy darowizny,

e/ naruszenie art. 172 k.c. przez przyjęcie, że dowody w sprawie uzasadniają uwzględnienie wniosku zasiedzeniowego.

Występując z tymi zarzutami skarżące wniosły o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku, względnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Bełchatowie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, zaś podniesione w niej zarzuty są chybione. Apelacja skarżących przede wszystkim kwestionuje ustalenie sądu pierwszej instancji, że E. i A. małż. L. byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości w wyniku nieformalnej darowizny nieruchomości dokonanej przez J. i J. M. (2) w sierpniu 1978 r. po zawarciu związku małżeńskiego przez A. L. z wnioskodawczynią. Według skarżących, gdyby rzeczywiście miała nastąpić darowizna, to do tej pory byłaby sfinalizowana formalna umowa darowizny. Upłynęło bowiem już 39 lat od daty zawarcia małżeństwa a nieruchomość miała uregulowany stan prawny w oparciu o przepisy ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowanie własności gospodarstw rolnych. Gdyby nieruchomość została im podarowana, to nie musieliby się starać o przydział mieszkania spółdzielczego w Z. Spółdzielni Mieszkaniowej. W końcu gdyby nieruchomość została im podarowana, to J. M. (1) ujawniłaby to w toczącym się postępowaniu o dział spadku i zniesienie współwłasności sygn. akt I Ns 653/14 i nie wniosłaby o przyznanie tej nieruchomości w tamtym postępowaniu na jej rzecz i nie wniosłaby o dokonanie szacunku nieruchomości z nakładami na nią. Jednocześnie skarżące nie negują istnienia władztwa wnioskującej i jej męża nad nieruchomością, które to władztwo określają jako użyczenie.

Argumenty, na których opierają się skarżący nie są w stanie skutecznie podważyć ustaleń sądu pierwszej instancji. Okoliczność, że nieruchomość miała uregulowany stan prawny i można było dokonać notarialnej darowizny, wcale nie wyklucza możliwości rozporządzenia tą nieruchomością bez dochowania wymogu formy notarialnej. Oczywiście w takim wypadku nieformalna umowa nie powoduje przejścia własności nieruchomości, jednakże wywołuje skutek w postaci powstania po stronie nabywcy posiadania samoistnego, które może prowadzić w przyszłości do zasiedzenia. Ustalenie zawarcia takiej umowy nie zostało dokonane przez sąd pierwszej instancji bezdowodowo. Zawarcie takiej umowy wynika nie tylko z zeznań wnioskodawczyni, ale przede wszystkim J. M. (1), będącej jedną z darczyńców. Jednocześnie J. M. (1), wyjaśniła, że do sformalizowania darowizny nie doszło ze względu na śmierć jej męża w sierpniu 2013 roku. Powyższe wyjaśnienie uwiarygadnia chociażby to, że wniosek z założenie księgi wieczystej dla nieruchomości został złożony w dniu 3 sierpnia 2013 roku i uwzględniony przez sąd wieczystoksięgowy 10 września 2013 roku, a więc już po śmierci J. M. (2) (zapisy w księdze wieczystej (...)). Złożenie wniosku o założenie dla nieruchomości księgi wieczystej wskazuje na to, że małżonkowie M. nosili się z zamiarem prawnego usankcjonowania nieformalnej darowizny z 1978 roku, czemu jednak na przeszkodzie stanęła śmierć J. M. (3). W tym też kontekście należy postrzegać wskazane przez skarżące stanowisko J. M. (1) w sprawie I Ns 653/14 o dział spadku, w której nie powoływała się na darowiznę z 1978 roku, lecz wnosiła o przyznanie działki na jej rzecz, co też by umożliwiło jej zrealizowanie zamiaru „zalegalizowania” nieformalnej darowizny.

Okoliczność, że w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy właściciel nieruchomości deklarował gotowość dokonania formalnego przeniesienia własności nie ma wpływu na kwalifikację samoistności posiadania nieformalnego nabywcy (por. postanowienie SN z 28 kwietnia 1999r. I CKN 430/98, OSNC 1999 nr 11 poz. 198).

Podobnie należy odnosić się do kwestii nabycia przez wnioskodawczynię i jej męża spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej w Z.. Nabycie takiego lokalu nie eliminuje możliwości wcześniejszego zawarcia umowy darowizny. Tym bardziej, że jak wynika z niekwestionowanych ustaleń sądu po nabyciu spółdzielczego lokalu w Z. wnioskodawczyni i jej mąż nie utracili władztwa nad przedmiotową nieruchomością.

Mając na uwadze długotrwałość władztwa wnioskodawczyni i jej męża nad nieruchomością, okoliczności wejścia w posiadanie po zawarciu związku małżeńskiego, gdzie darowizna miała być formą wyposażenia małżonków przez J. M. (1) i jej męża, rodzaj dokonanych nakładów na nieruchomość (założenie centralnego ogrzewania, urządzenie łazienki, wymiana podłóg, okien, położenie gładzi na ścianach, remont dachu, wykonanie elewacji zewnętrznej, wymiana ogrodzenia drewnianego na płot betonowy - nakłady o których zeznawali wnioskodawczyni, uczestnik P. M., świadkowie H. K., J. H.) należy uznać, że sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował wnioskodawczynię i jej

męża, jako posiadaczy samoistnych. Taki wniosek jest tym bardziej uzasadniony wobec treści przepisu art. 339 kc, przewidującego domniemanie posiadania samoistnego i nie obalenia tego domniemania przez skarżące.

Podzielając, zatem ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, apelację należy traktować jako polemikę uczestników ze stanowiskiem sądu pierwszej instancji.

Na marginesie należy dodać, że sąd pierwszej instancji jednak popełnił błąd określając w treści sentencji postanowienia, że tylko wnioskodawczyni nabyła nieruchomości przez zasiedzenie. W dacie zasiedzenia żył bowiem jej mąż A., który również powinien figurować jako osoba nabywająca własność nieruchomości. Jednakże wobec braku apelacji ze strony uczestników będących spadkobiercami A. M. powyższy błąd nie może być naprawiony w toku niniejszego postępowania apelacyjnego.

Z tych względów apelacja uczestniczek, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlega oddaleniu – art. 385 kpc.

SSA w SO Grzegorz Ślęzak

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSO Dariusz Mizera