

Sygn. akt II Ca 859/19

POSTANOWIENIE

Dnia 13 lutego 2020 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sądu Rejonowego Anna Wołucka-Ławnikowicz (del.)

Protokolant: Przemysław Ochal

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2020 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z wniosku R. D. (1)

z udziałem A. D. (1), A. K., I. K. i H. K.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Lubartowie z dnia 30 czerwca 2017 roku, sygn. akt I Ns 1/13

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od R. D. (1) na rzecz A. D. (1) kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Dariusz Iskra Andrzej Mikołajewski Anna Wołucka-Ławnikowicz

Sygn. akt II Ca 859/19

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 31 grudnia 2012 roku wnioskodawczyni R. D. (1) domagała się stwierdzenia, że ona i jej mąż A. D. (2) nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 grudnia 2010 roku na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej własność nieruchomości położonej we wsi K., obręb K., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), zabudowanej domem jednorodzinny.

*

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy w Lubartowie:

I. oddalił wniosek;

II. obciążył wnioskodawczynię i uczestników postępowania kosztami postępowania związanymi z ich udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Małżonkowie J. i M. D. (1) mieszkali w miejscowości K.. Byli oni rolnikami. Począwszy od lat czterdziestych XX wieku uprawiali gospodarstwo rolne położone w K.. W skład tego gospodarstwa wchodziły nieruchomości rolne, tzn. grunt orny stanowiący jedną całość oraz łąka również stanowiąca jedną całość. Po założeniu ewidencji gruntów, grunt orny uprawiany przez małżonków D. oznaczony został jako działka numer (...) o powierzchni 2,51 ha. Na działce tej, w jej północno-wschodniej części, około 1960 roku D. wybudowali drewniany dom mieszkalny, w którym zamieszkali wraz z dziećmi.

Niedaleko K. położona jest miejscowość S., w której mieszkali K. i H. D.. Małżonkowie D. i małżonkowie D. poznali się na początku lat 60-tych XX wieku i zaprzyjaźnili się. Pomagali sobie wzajemnie. Sytuacja materialna D. była znacznie lepsza niż sytuacja D.. Ci ostatni żyli skromnie, a stan techniczny domu, który zajmowali, był bardzo zły. Widząc to, K. D. z żoną postanowili pomóc przyjacielom. Z inicjatywy K. D. i dzięki jego staraniom w domu rodziny D. wykonany został nowy dach z pokryciem z eternitu, podwyższony został komin, a w środku położone zostały podłogi.

Ponieważ J. D. (1) nie posiadał żadnego inwentarza ani nie dysponował sprzętem rolniczym, z biegiem lat uprawa gospodarstwa rolnego była dla niego coraz bardziej kłopotliwa. Z tej przyczyny w drugiej połowie lat 60-tych XX wieku D. przestali uprawiać ziemię będącą w ich posiadaniu. Mieli oni też zaległości w regulowaniu należności publicznoprawnych związanych z gospodarstwem. W dacie bliżej nieustalonej, przed 1970 rokiem J. D. (1) złożył K. D. ofertę przeniesienia posiadania nieuprawianego gospodarstwa rolnego położonego w K.. K. D. ofertę tę przyjął. Początkowo strony uzgodniły, iż D. zapłacą wszelkie zaległości podatkowe D. oraz będą uprawiać grunty D. tytułem dzierżawy. Tak też się stało. Dzierżawa miała ułatwić K. D. podjęcie decyzji co do definitywnego nabycia gospodarstwa (...) w przyszłości.

W tamtym czasie rodzina D. mieszkała nadal w drewnianym domu wybudowanym około 1960 roku. Nieduży teren za domem od strony południowej oraz obok domu od strony wschodniej był ogrodzony ogrodzeniem z betonowych słupów wkopanych w ziemię i drewnianych sztachet pomiędzy tymi słupami. Teren ten stanowił podwórko przydomowe.

Dzierżawa gospodarstwa (...) trwała rok. Po tym okresie K. D. uznał, że chce kupić przedmiot dzierżawy. W dacie bliżej nieustalonej, ale przed 1970 roku, najprawdopodobniej w 1967 roku, małżonkowie D. zawarli z małżonkami D. pisemną, nieformalną umowę sprzedaży gruntu ornego położonego w K. o powierzchni około 2,5 ha, wraz z gruntem pod domem mieszkalnym i podwórkiem przy tym domu. Dodatkowe ustne porozumienie stron przewidywało, że J. i M. D. (1) będą mogli dożywotnio mieszkać w swoim dotychczasowym domu oraz korzystać z podwórka. Po ich śmierci uprawnienie do korzystania z domu i podwórka miało przejść na małżonków D.. Kupujący zapłacili cenę za nabyty grunt w ratach. Uregulowali też stopniowo długi związane z nabytym gospodarstwem.

Po nieformalnym nabyciu gruntów D., posiadanie właścicielskie w stosunku do tych gruntów zaczęli wykonywać K. i H. D.. Uprawiali oni pole leżące przed domem zajmowanym przez rodzinę D. i pole leżące za domem. Teren przed domem był uprawiany przez D. aż do samej północnej ściany budynku. W posiadaniu D. pozostały jedynie niewielkie ogrodzone obejście i droga o szerokości 3 metrów prowadząca od drogi publicznej na to obejście. D. przekazali D. klucze do domu. Ci ostatni mogli wejść do domu i korzystać z niego, kiedy tylko chcieli. Gdy K. D. pracował w polu i był zmęczony, chodził odpoczywać do mieszkania D.. Tam również chronił się przed deszczem. Na podwórku D. początkowo nie było studni. K. D. zlecił wybudowanie tam studni z kręgów betonowych, a po jej wykonaniu poił przy niej konie. D. płacili również wszelkie podatki za nabyte nieruchomości.

K. i H. D. uważali się za właścicieli gruntów kupionych od D. i dawali temu wyraz w swoich wypowiedziach. Małżonkowie D. z kolei uznawali prawo własności D. i mieli pełną świadomość, iż ich uprawnienie do korzystania z domu i podwórka jest tylko dożywotnie.

W okresie późniejszym, na użytek rozmaitych spraw urzędowych, spisywane były różne umowy o treści mówiącej o sprzedaży przez małżonków D. małżonkom D. nieruchomości położonych w K..

W dniu 17 czerwca 1975 roku Naczelnik Gminy w K. wystawił akt własności ziemi numer (...) stwierdzający, że K. D. i jego żona H. D. nabyli w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych własność nieruchomości położonych we wsi K. oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer (...) o łącznej powierzchni 5,98 ha. Opisany akt własności ziemi nie został dotychczas wzruszony.

Małżonkowie J. i M. D. (1) mieli sześcioro dzieci, tj. m. in. Z. L., J. D. (2) i A. D. (2).

A. D. (2) w 1975 roku zawarł związek małżeński z R. P., która po ślubie przyjęła nazwisko D.. W dacie zawarcia małżeństwa A. D. (2) nie mieszkał już w domu rodzinnym. Po ślubie zamieszkał on wraz z żoną u teściów. W listopadzie 1980 roku A. i R. D. (2) przeprowadzili się do K. i zamieszkali razem z rodzicami A. D. (2). J. D. (1) zameldował syna i synową w zajmowanym przez siebie domu. Zameldowanie odbyło się bez wiedzy małżonków D.. Ze względu na przyjacielskie stosunki z D. i obowiązujące porozumienie o dożywotnim korzystaniu z domu, właściciele nieruchomości nie sprzeciwiali się zamieszkaniu przez A. i R. D. (1) w K.. W 1983 roku zmarł J. D. (1). Po śmierci męża M. D. (2) wyprowadziła się z K. i zamieszkała w K. u córki Z. L.. Na nieruchomości w K. pozostali tylko A. i R. D. (2). Korzystali oni jedynie z domu i z niewielkiego, ogrodzonego podwórka obok domu. Razem z nimi mieszkała ich córka A..

J. i M. D. (1) oraz A. i R. D. (2) wiedzieli, że nie są właścicielami nieruchomości, na której mieszkali, dlatego też przez okres kilkudziesięciu lat nie czynili oni prawie żadnych inwestycji na tej nieruchomości. Jedyne prace, jakie w budynku wykonał A. D. (2), to wyremontowanie komina w części wystającej ponad dach, wyremontowanie pieca kaflowego wewnątrz oraz remont okien. Z biegiem lat obejście popadało w ruinę. Pole wokół obejścia uprawiali D.. Podatki za całą nieruchomość również płacili D..

W czasie pomiaru gruntów wsi K. przeprowadzonego w 1991 roku działce oznaczonej dotychczas numerem (...) nadano nowy numer (...)

Na podstawie umowy darowizny z dnia 10 czerwca 1992 roku K. i H. D. przenieśli na syna A. D. (1) własność nieruchomości położonej w K. oznaczonej jako działka numer (...).

Po nabyciu własności przedmiotowej nieruchomości, A. D. (1) uzgodnił z ojcem, że przez wzgląd na pamięć o rodzicach A. D. (2) oraz z uwagi na jego trudną sytuację osobistą i materialną należy pozwolić mu i jego żonie na dalsze korzystanie z obejścia.

A. D. (2) miał świadomość tego, że dom, w którym mieszka, jest własnością rodziny D.. Martwił się o to, co się stanie z żoną i córką w razie jego śmierci. R. D. (1) także знаła stan prawny działki. Oboje w rozmowach z A. D. (1) zapewniali go, iż respektują jego prawo własności. A. i R. D. (2) nigdy nie płacili podatków za nieruchomość. Od 1992 roku podatki płacił A. D. (1).

W 1998 roku A. D. (3) wyszła za mąż i wyprowadziła się z domu rodzinnego.

W 2006 roku A. D. (1) przeprowadził geodezyjny podział działki numer (...) na dwie działki, tj. na działkę numer (...) o powierzchni 0,3102 ha i działkę rolną numer (...) o powierzchni 2,2098 ha. W granicach nowej działki numer (...) znajdowało się obejście zajmowane przez A. i R. D. (1). Działkę numer (...) A. D. (1) w 2007 roku sprzedał małżonkom N.. A. i R. D. (2) nie wiedzieli ani o podziale geodezyjnym działki numer (...) ani o sprzedaży działki numer (...). Gdy później dowiedzieli się o sprzedaży, nie zgłaszali żadnego sprzeciwu. Po zbyciu działki numer (...) A. D. (1) przestał uprawiać pozostałą część działki numer (...), tzn. część poza obejściem zajmowanym przez D..

W dniu 26 marca 2012 roku zmarł A. D. (2).

W lecie 2012 roku A. D. (1) poinformował R. D. (1), że chce sprzedać działkę numer (...) i zaproponował jej, że może kupić nieruchomość z zapłatą ceny w ratach. Wnioskodawczyni odpowiedziała, że nie jest zainteresowana kupnem działki i że zamierza nabyć mieszkanie. Wówczas A. D. (1) jeszcze nie domagał się od wnioskodawczyni opuszczenia nieruchomości.

W dniu 6 sierpnia 2012 roku R. D. (1) kupiła lokal mieszkalny położony w miejscowości S..

Począwszy od września 2012 roku, A. D. (1) zaczął domagać się od R. D. (1) opuszczenia nieruchomości. W czasie rozmów między nimi wnioskodawczyni zapewniała A. D. (1), że respektuje jego prawo własności. W grudniu 2012 roku wnioskodawczyni wyprowadziła się z K. i zamieszkała w mieszkaniu w S.. Bezpośrednią przyczyną opuszczenia domu na działce numer (...) były bardzo trudne warunki mieszkaniowe. Nastąpiła zima i trzeba było ogrzewać dom. Wcześniej zajmował się tym A. D. (2), który od wielu lat był na rencie. Po śmierci męża wnioskodawczyni ze wszystkim musiała radzić sobie sama. Wpływ na decyzję R. D. (1) o wyprowadzeniu się miała również coraz bardziej radykalna postawa A. D. (1).

W dniu 10 lipca 2013 roku A. D. (1) sprzedał H. K. nieruchomość położoną w K. oznaczoną jako działka numer (...), a H. K. od razu podarowała kupioną nieruchomość I. K..

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że brak jest w niniejszej sprawie jakichkolwiek podstaw do podważania wartości dowodowej dokumentów, na których oparł ustalenia faktyczne. Treść niektórych dokumentów była jednak przez strony różnie interpretowana, bądź też strony nie potrafiły wyjaśnić znaczenia tych dokumentów.

W szczególności dotyczy to dobrowolnych umów sprzedaży datowanych na dzień 8 września 1976 roku, znajdujących się na kartach 10 i 81-82 akt sprawy.

Ocena znaczenia tych umów może być różna. Zdarzenia udokumentowane analizowanymi umowami miały miejsce prawie 50 lat temu. Osoby uczestniczące w tych zdarzeniach, czyli strony porozumienia i świadkowie, już nie żyły, za wyjątkiem tylko H. D..

Biorąc pod uwagę całość zebranych dowodów, Sąd pierwszej instancji uznał, iż przedmiotowe umowy zostały napisane już po zawarciu porozumienia między małżonkami D. i małżonkami D. przenoszącego samoistne posiadanie nieruchomości z tych pierwszych na tych drugich. Umowy datowane na dzień 8 września 1970 roku najprawdopodobniej zostały spisane w różnym czasie na użytek jakichś spraw urzędowych. Przede wszystkim każda z umów napisana jest innym charakterem pisma, mają one inny układ graficzny i różną treść. W umowie na k. 10 akt sprawy mowa jest o zapłaceniu przez kupujących ceny ratami w terminie do 1972 roku, a według umowy na k. 81-82 akt sprawy cała cena została zapłacona już przed 8 września 1970 roku. Poza tym z kategorię zeznań świadka Z. L. wynika, iż porozumienie między jej rodzicami i małżonkami D. zostało zawarte nie w 1970 roku, tylko w 1967 roku, tzn. 3 lata przed wyjazdem świadka do K.. Tak samo czas zawarcia porozumienia określiła H. D. (k. 186v). Dodatkowo matka uczestnika jako świadków porozumienia przenoszącego samoistne posiadanie nieruchomości wskazała osoby o nazwiskach S., D. i P., a więc inne osoby niż te wskazane w treści umów datowanych na dzień 8 września 1970 roku.

Jeśli chodzi o zeznania przesłuchanych w sprawie świadków, to na szczególną uwagę zasługują zeznania świadka H. D.. Jak już o tym była mowa, świadek ten osobiście uczestniczył w wydarzeniach z przełomu lat 60-tych i 70-tych XX wieku, kluczowych dla oceny zasadności wniosku. Nikt inny spośród przesłuchanych w sprawie osób nie miał bliższej wiedzy na temat tych wydarzeń. Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom H. D.. Z uwagi na upływ czasu, relacja świadka może zawierać pewne nieścisłości czy drobne błędy, ale wyjaśnia ona charakter stosunków między małżonkami D. i małżonkami D.. Inne dowody potwierdzają istotne tezy zeznań H. D..

Według Sądu Rejonowego zeznania świadków Z. L. i J. D. (2), czyli rodzeństwa zmarłego A. D. (2), mają małe znaczenie dowodowe w sprawie. Jest tak dlatego, ponieważ świadkowie ci wyjechali z K. na początku czy w połowie lat 60-tych

ubiegłego wieku i tak naprawdę nie wiedzą, co później działo się na spornej nieruchomości. Warto jednak odnotować, iż Z. L. określiła czas zawarcia porozumienia przenoszącego samoistne posiadanie nieruchomości tak samo jak H. D. (k. 151). Siostra A. D. (2) zeznała także, że K. D. uważał się za właściciela gruntu pod domem rodziców i gruntu wykorzystywanego jako podwórko. Choć w tym zakresie świadek nie miała pewności, to w spontanicznych zeznaniach podała ona początkowo, że ojciec sprzedał D. ziemię uprawną w całości (k. 150v).

Zeznania świadków A. B., Z. K. i A. S. Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne w tym sensie, że zdaniem Sądu świadkowie ci zeznawali zgodnie ze swoim przekonaniem. Oceny prezentowane przez świadków nie były jednak trafne. W szczególności sam fakt, że ktoś mieszka na nieruchomości, nie musi oznaczać, że jest właścicielem tej nieruchomości.

Według Sądu pierwszej instancji zeznania świadków M. N., J. N., Z. R. i W. R. zasługują na wiarę w całości. Są to osoby bezstronne i niezainteresowane sposobem rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczyni, zeznaniom uczestniczki A. K. i zeznaniom świadka P. K. w tej części, w jakiej utrzymywali oni, że A. i R. D. (2) czuli się właścicielami części spornej nieruchomości i że R. D. (1) wyprowadziła się z nieruchomości z powodu zastraszania przez A. D. (1).

Po pierwsze, sama wnioskodawczyni w swoich zeznaniach przyznała, że już po śmierci męża, w czasie rozmów z A. D. (1) zapewniała go, że respektuje jego prawo własności (k. 301v). Z kolei świadek W. R. zeznała, iż A. D. (2) miał świadomość, że dom, w którym mieszka, jest własnością rodziny D. i martwił się o to, co się stanie z żoną i córką w razie jego śmierci (k. 235).

Po drugie, zdaniem Sądu pierwszej instancji, gdyby A. i R. D. (2) czuli się właścicielami zajmowanej części spornej nieruchomości, to inwestowaliby w tę nieruchomość, a nie robili tego. Ograniczali się tylko do koniecznych remontów.

Po trzecie, należy zauważyć, iż R. D. (1) kupiła mieszkanie w S. w sierpniu 2012 roku, czyli jeszcze zanim uczestnik zaczął domagać się od niej opuszczenia nieruchomości. Najpewniej już wtedy nosiła się z zamiarem wyprowadzenia się z K.. Faktyczne powody wyprowadzki wnioskodawczyni ujawniła w rozmowie z sąsiadem Z. R.. Narzekała wówczas na ciężkie warunki mieszkaniowe w okresie zimowym.

Zeznania świadków Z. D. i R. D. (3), a także zeznania uczestników A. D. (1) i I. K. Sąd Rejonowy obdarzył wiarą w całości. Są one wewnątrznie i wzajemnie spójne. Znajdują również potwierdzenie w innych zebranych w toku postępowania dowodach.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek R. D. (1) za nieuzasadniony.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. 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. Po upływie jednak lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.).

Do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest kumulatywne spełnienie się następujących dwóch przesłanek: 1) samoistne posiadanie, 2) upływ przewidzianego w ustawie terminu.

Na posiadanie w rozumieniu art. 172 k.c. składają się dwa elementy: element fizyczny, określane tradycyjnie jako corpus, oraz element psychiczny, określane jako animus. Element fizyczny to zjawisko polegające na tym, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak to mają prawo czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Drugi element władzy nad rzeczą, czyli animus, oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie albo – we własnym imieniu.

Posiadacz samoistny musi mieć wolę wykonywania względem rzeczy prawa własności dla siebie, we własnym imieniu. Wola posiadania jest czynnikiem wewnętrznym, ale jej istnienie można przyjąć tylko wtedy, gdy ujawniła się wobec

otoczenia. Chodzi tu na przykład o takie zachowania, jak przedstawianie się jako właściciel wobec innych osób i władz, zawieranie umów normalnie zawieranych przez właścicieli, płacenie podatków.

Z ustaleń faktycznych wynika, że posiadanie spornej nieruchomości przez A. D. (2) i jego żonę nie miało charakteru samoistnego. Małżonkowie D. wiedzieli, że nieruchomość stanowi własność rodziny D., tzn. najpierw należała do K. i H. D., a potem do A. D. (1). Akceptowanie zamieszkiwania na nieruchomości przez A. D. (2) i jego żonę było spowodowane szacunkiem dla J. i M. D. (2) i pamięcią o przyjaźni, jaka kiedyś łączyła obie rodziny.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd Rejonowy uzasadnił art. 520 § 1 k.p.c.

*

Apelację od tego postanowienia wniosła wnioskodawczyni R. D. (1), wskazując, iż zaskarża postanowienie Sądu Rejonowego w punkcie I.

Wnioskodawczyni zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 172 k.c. w zw. z art. 366 k.c., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie braku istnienia przesłanek przewidzianych do stwierdzenia nabycia przez wnioskodawczynię i jej męża w drodze zasiedzenia własności działki ewidencyjnej nr (...), w sytuacji gdy wnioskodawczyni wraz z mężem byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości, posiadali nieruchomość samoistnie i nieprzerwanie od lat trzydziestu, a ich posiadanie charakteryzowało posiadanie samoistne zwane także właścicielskim, charakteryzujące się władaniem rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony, bez sprzeciwu uczestnika A. D. (1) w w/w okresie, prowadząc w konsekwencji do nierozpoznania istoty sprawy;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a w konsekwencji sprzeczność istotnych ustaleń z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez przyjęcie, iż wnioskodawczyni nie wykazała w postępowaniu swojego samoistnego nieprzerwanego posiadania przedmiotowej nieruchomości, wiążąc się tym samym z brakiem posiadania samoistnego zwanego także właścicielskim, charakteryzującego się władaniem rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony, prowadząc w konsekwencji do nierozpoznania istoty sprawy;

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 217 § 2 k.p.c. w zw. art. 227 k.p.c. poprzez błędną interpretację i pominięcie faktów mających istotne znaczenie dla sprawy;

4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 217 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie na terminie rozprawy w dniu 23 maja 2017 roku wniosku zgłoszonego w dniu 7 kwietnia 2016 roku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety w celu zaprojektowania podziału działki nr (...), uznając go za spóźniony w sytuacji, gdy dowód z oględzin przedmiotowej nieruchomości został przeprowadzony w dniu 18 lutego 2016 roku i został w trakcie jego przeprowadzania ostatecznie określony, nie kwestionowany przez żadną ze stron postępowania, faktyczny zakres posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża a strona należycie uprawdopodobniła okoliczności jego złożenia na tym etapie postępowania, w szczególności że był on rozpoznawany po ponad roku od jego złożenia.

Wnioskodawczyni wniosła nadto o dopuszczenie dowodu z dokumentu potwierdzenia zapłaty ubezpieczenia z dnia 20 lipca 1977 roku za obowiązkowe ubezpieczenia budynków, mienia ruchomego m. in. od ognia, huraganu, powodzi i innych zdarzeń losowych, wystawionego na J. D. (1), na okoliczność iż zarówno J. D. (1) jak i jego syn A. D. (2) czuli się właścicielami przedmiotowej nieruchomości, wykonując swoje prawa w zakresie, w jakim czyni to właściciel, wykorzystując faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony.

Skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku w całości, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Na wstępie wskazać należy, iż w sprawie z mocy art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 4 lipca 2019 roku o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 roku, poz. 1469) znajdują zastosowanie przepisy k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 7 listopada 2019 roku.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Odnosząc się do zarzutów apelującej należy w pierwszej kolejności wskazać, że skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymagałoby wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, jedynie bowiem to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne. Tylko wówczas, gdy brakuje logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd orzekający ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, sygn. IV CK 122/05, Lex nr 187124).

W szczególności Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że ani A. D. (2) i R. D. (1) w okresie ich zamieszkiwania na części nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie (tj. poczynając od 1980 roku), ani też wcześniej ich poprzednicy J. D. (1) i M. D. (2) w okresie po dniu 4 listopada 1971 roku (data nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez K. D. i H. D. na podstawie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych) nie byli samoistnymi posiadaczami działki obecnie wyodrębnionej ewidencyjnie jako działka nr (...) (czy też jej części wyznaczonej drogą dojazdową i ogrodzonym niegdyś obejściem wraz z budynkiem mieszkalnym).

Istotnie, brak jest dokumentu w postaci pisemnej (nieformalnej) umowy sprzedaży tej części nieruchomości, gdyż na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dwóch pisemnych umów (k. 10, 81-82) należy wnosić, że miały one ten sam przedmiot, a mianowicie grunt orny o powierzchni 1,25 ha. Zważywszy, że cała ówczesna działka nr (...) będąca wspomnianym gruntem rolnym, a nabyta przez małżonków J. i M. D. (2) w wyniku reformy rolnej (co wynika chociażby z zeznań Z. L. – k. 150v), miała powierzchnię 2,5 ha, zaś zamieszczony w umowach opis zbywanej nieruchomości miałby wskazywać, że od wschodu graniczy ona nadal z nieruchomością J. D. (1), świadczy to o tym, że przedmiotem tej czynności była tylko połowa gruntu ornego należącego do małżonków J. i M. D. (2) od strony zachodniej i nie wynika z tych umów, co i kiedy miałyby się stać z drugą częścią (wschodnią – w ramach której znajduje się obecna działka nr (...), a w niej opisywane przez Sąd Rejonowy obejście).

Z zeznań siostry A. D. (2) Z. L. (k. 150-151), co do której nie sposób uznać, aby miała interes w zeznawaniu na niekorzyść zmarłego brata i bratowej, wynika jednak, że już przed jej wyjazdem do K. doszło do wspomnianej sprzedaży ziemi (tj. przed rokiem 1970, nawet około 3 lat wcześniej). Wobec tego słusznie Sąd Rejonowy uznał, że przedmiotowe umowy dokumentowały w celach urzędowych czynność mającą miejsce kilka lat wcześniej. Wprawdzie Z. L. utrzymywała, że ojciec pozostawił sobie hektar ziemi „na czarną godzinę”, ale nie pamiętała, na jakiej zasadzie go sobie pozostawił (czy na własność, czy do użytkowania). Niekonsekwentnie zeznawała też co do tego, czy K. D. nabył ziemię z zabudowaniami, przyznawała jednocześnie, że K. D. świadczył jej rodzicom dużą pomoc (np. w wymianie dachu).

Sąd Rejonowy słusznie zauważył nieścisłości w zeznaniach H. D. (które można tłumaczyć zarówno wiekiem świadka jak i chęcią zeznawania na korzyść syna; uwłaszczenia określa ona jako „odrejentowanie ziemi”), tym niemniej nie wykroczył poza granice swobodnej oceny dowodów uznając je za wiarygodne co do relacji pomiędzy D. i D. w latach sześćdziesiątych XX wieku i nabycia (nieformalnego) przez K. i H. D. całego gruntu ornego od J. i M. D. (2). Zeznania H. D. nie wykluczają tego, że nabycie gruntu następowało etapami (bądź zapłata ceny następowała ratami), podkreśla zaś ona, że już przed zawarciem małżeństwa przez A. D. (2) cała cena była zapłacona.

Kluczowe znaczenie w sprawie ma zaś sama postawa J. D. (1) a następnie A. D. (2). J. D. (1) podpisał protokół uwłaszczeniowy, z którego wynikało, że w 1970 roku K. i H. D. nabyli od niego całą działkę (...) o powierzchni 2,51 ha (k. 83-84). Wprawdzie wnioskodawczyni poddawała w wątpliwość autentyczność podpisu J. D. (1), ale ciężar wykazania nieprawdziwości tego podpisu spoczywał na niej (art. 252 k.p.c.).

Przede wszystkim zaś należy zwrócić uwagę, że J. i M. D. (1) otrzymali w wyniku reformy rolnej niewielkie obszary grunty i niewątpliwie nie byli w stanie prowadzić należycie gospodarstwa rolnego (nie mieli innych gruntów, maszyn rolniczych, większych zabudowań gospodarczych, inwentarza itp.). Wiarygodne są zeznania H. D. o tym, że mieli oni problem z opłacaniem podatków. Logiczne zatem jest, że zdecydowali się nieformalnie wyżyć się tych gruntów na rzecz osób zaprzyjaźnionych, które spłaciły ich zadłużenie, opłacały bieżące zobowiązania podatkowe, uprawiały te grunty w ramach własnego gospodarstwa rolnego, pomagały im w różnej formie i nie miały nic przeciwko, aby nadal zamieszkiwali w skromnym obejściu na tej nieruchomości (nie ma natomiast dowodów, aby umożliwiło to im pobieranie rent).

Jeżeli J. i M. D. (1) pozostawiliby sobie część gruntu ornego z obejściem, to dlaczego J. D. (1) podpisał wspomniany wyżej protokół uwłaszczeniowy, dlaczego w żaden sposób nie wyjaśniał następnie faktu, że przestał opłacać jakiegokolwiek podatki od tych gruntów (a powinien je nadal opłacać od pozostawionej części), dlaczego nie uprawiał nadal części wschodniej gruntu rolnego, nie wszczął żadnego postępowania zmierzającego do odzyskania tej części nieruchomości? Potwierdzenie zapłaty ubezpieczenia za budynki (k. 346) należy wiązać jedynie z faktem, że to J. D. (1) z nich korzystał, a tym samym ponosił koszty ich bieżącego utrzymania.

Przyjmując nawet, że miałyby to być wynikiem bliżej niesprecyzowanego porozumienia J. D. (1) z K. D., rodzi się pytanie, dlaczego po śmierci J. D. (1) żadnych tego rodzaju czynności nie podjął A. D. (2). Nie jest wiarygodne, aby A. D. (2) nie wiedział, że w 2006 roku doszło do podziału geodezyjnego działki (nawet, jeżeli dowiedział się o tym dopiero po podziale) i jej część zaczęli uprawiać N.. Nie sposób jest wyjaśnić, dlaczego A. D. (2) nie protestował przeciwko sprzedaży większej części działki niż tylko część zachodnia, opisana wyżej omówionymi umowami pisemnymi, ani nie wprowadzał żony w sprawy majątkowe, jeżeli uważałby, że jest to jego własność i powinna przyspaść żonie po jego śmierci.

Zwrócić należy uwagę, że o tej sprzedaży wiedzieli najbliżsi sąsiedzi Z. R. i W. R., a wiele lat temu K. D. w rozmowie z W. R. stwierdził, że D. mają jedynie „dożywkę”. W. R. wiarygodnie zeznawała też, że A. D. (2) wyrażał wobec niej obawy o los żony po jego śmierci, co świadczy o tym, że nie czuł się właścicielem nieruchomości.

Odnosnie twierdzeń i zeznań R. D. (1) podkreślić należy, że wnioskodawczyni w istocie dysponowała nikłą wiedzą na temat wspomnianej nieruchomości i czynności mających ją za przedmiot (względnie nie ujawniła w pełni posiadanej na ten temat wiedzy). Podawała okoliczności związane z zawarciem przez nią związku małżeńskiego z A. D. (2) (w 1975 roku) i zamieszkaniem w domu znajdującym się na obecnej działce nr (...) (w 1980 roku), ale bazowała jedynie na własnych przypuszczeniach co do stanu prawnego tej nieruchomości (uważała, że to było teściów). Przyznała, że nie rozmawiała na ten temat z teściami ani z mężem. Dopiero po zgłoszeniu się do niej A. D. (1) (w lipcu lub sierpniu 2012 roku) dowiedziała się o stanie prawnym nieruchomości i odkryła istnienie wspomnianych wyżej umów pisemnych, nie orientując się nawet początkowo co do tego, kto był sprzedającym a kto kupującym. Świadczy to o tym, że R. D. (1) nie uważała się za właścicielkę nieruchomości, a co najwyżej – bezpodstawnie – uważała za jej właścicieli J. i M. D. (2), zaś po ich śmierci – swojego męża jako ich spadkobiercę (co też nie jest konsekwentne, skoro teściowie mieli sześcioro dzieci). Swoje uprawnienia do zamieszkiwania na nieruchomości wywodziła zaś jedynie ze stosunku

rodzinnego zbliżonego do użyczenia i dopiero po śmierci męża zaczęła uznawać się za właścicielką nieruchomości jako odziedziczonej po mężu.

Także inne osoby zeznające, że uważały D. za właścicieli nieruchomości, przyznawały, że nie miały na ten temat bliższej wiedzy i wnioskowały jedynie na podstawie zamieszkiwania przez nich na tej nieruchomości.

Należy przy tym podkreślić, że nie mają w sprawie istotnego znaczenia: przebieg rozmów pomiędzy wnioskodawczynią a A. D. (1) poczynając od lipca 2012 roku oraz okoliczności opuszczenia przez wnioskodawczynię przedmiotowej nieruchomości (oraz jej wymeldowania już w toku niniejszego postępowania). Niewątpliwie prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, że po śmierci męża wnioskodawczyni miała świadomość, że nie będzie w stanie mieszkać sama w warunkach zimowych i stąd jej decyzja o nabyciu mieszkania w S.. Samo zamieszkanie w innej miejscowości nie jest równoznaczne z utratą posiadania nieruchomości. Zważywszy jednak, że ewentualne samoistne posiadanie wnioskodawczyni można by datować dopiero od śmierci jej męża w marcu 2012 roku, zaś opisana wyżej jej niewielka wiedza o stanie prawnym nieruchomości mogła wpływać na jej niejednoznaczne zachowania (była zaskoczona informacjami uzyskanymi od A. D. (1), starała się je weryfikować, czuła presję z jego strony, aby opuściła nieruchomość), kwestia, czy ostatecznie opuściła tę nieruchomość w pełni dobrowolnie, czy też skłoniona do tego postawą A. D. (1), pozostaje bez znaczenia dla możliwości ewentualnego zasiedzenia tej nieruchomości.

Powyższe argumenty doprowadziły Sąd Odwoławczy do przyjęcia, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny dowodów i należycie ustalił stan faktyczny sprawy w zakresie samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy nie naruszył też przepisów prawa procesowego oddalając wniosek dowodowy zmierzający do wyodrębnienia geodezyjnego tej części działki nr (...), z której korzystali wnioskodawczyni i jej mąż. W sytuacji, gdy przeprowadzone w sprawie dowody doprowadziły Sąd pierwszej instancji do ustalenia, że nie było samoistnego posiadania działki nr (...) (czy jej części) po stronie R. i A. D. (2), przeprowadzenie tego dowodu było zbędne, przedłużałoby niepotrzebnie postępowanie i generowało niecelowe wydatki związane z wynagrodzeniem biegłego geodety. Dowód ten miałby natomiast istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) i powinien zostać przeprowadzony z urzędu wówczas, gdyby w sprawie należało ustalić, że R. i A. D. (4) posiadali samoistnie część działki nr (...) przez okres prowadzący do zasiedzenia, w następstwie czego wniosek o zasiedzenie miałby zostać uwzględniony częściowo (co do obejścia i prowadzącej do niego drogi). Wobec powyższego bez znaczenia pozostaje to, czy w okolicznościach sprawy można było uznać ten wniosek dowodowy za spóźniony.

Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował w sprawie przepisy prawa materialnego, zaś zarzuty naruszenia art. 172 k.c. i art. 336 k.c.1 są chybione. Zbędne jest powtarzanie argumentacji Sądu pierwszej instancji. Podkreślić przy tym należy, że w niniejszej sprawie oddalenie wniosku o zasiedzenie było następstwem ustaleń faktycznych o braku samoistności posiadania po stronie A. D. (2) i R. D. (1). Gdyby przeprowadzone w sprawie dowody doprowadziły do ustalenia, że takie samoistne posiadanie istniało, zastosowanie tych samych przepisów prowadziłoby do uwzględnienia wniosku. Nie można zatem przyjąć, aby – niezależnie od zagadnień prawidłowości oceny dowodów i ustaleń faktycznych – Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia prawa materialnego.

Podkreślić też należy, że nabycie wspomnianej nieruchomości przez K. i H. D. nastąpiło na podstawie art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, co potwierdza ostateczny akt własności ziemi. Zgodnie z tym przepisem o nabyciu własności nieruchomości z mocy prawa decydowało jej samoistne posiadanie w dniu 4 listopada 1971 roku, tj. w dacie wejścia w życie tej ustawy (art. 21 cyt. ustawy). Wprawdzie ustawa ta została uchylona z dniem 6 kwietnia 1982 roku ustawą z dnia 26 marca 1982 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1982 roku, Nr 11, poz. 81, ze zm.), ale w myśl art. 4 tej ustawy pozostaje w mocy nabyta na jej podstawie własność nieruchomości.

Z dniem 1 stycznia 1992 roku, przepisem art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1991 roku, Nr 107, poz. 464, ze zm.), wprowadzono formalną niepodważalność ostatecznych decyzji administracyjnych stwierdzających nabycie przez rolnika z mocy prawa na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw

rolnych własności nieruchomości rolnej, gdyż nie stosuje się do tych decyzji przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących wznowienia postępowania, stwierdzenia nieważności i uchylecia lub zmiany decyzji (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 1994 roku, III CZP 69/94, OSNC 1994/12/233). Oznacza to, że sądy w niniejszej sprawie były związane faktem nabycia własności tej nieruchomości przez K. i H. D..

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną, zaś na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wobec sprzeczności interesów zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika A. D. (1) zwrot kosztów postępowania odwoławczego w postaci wynagrodzenia pełnomocnika – adwokata w stawce minimalnej wynikającej z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 i § 5 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800, ze zm.).

1 Przywołanie w apelacji art. 366 k.c. zamiast art. 336 k.c. należy uznać za oczywistą omyłkę pisarską.