

Sygn. akt IV Ca 153/18

POSTANOWIENIE

Dnia 11 maja 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Małgorzata Truskolaska - Żuczek

Sędziowie: Ewa Kukiełka - Próchnicka

(del.) Adam Jaworski (spr.)

Protokolant: p.o. protokolant sądowy stażysta Joanna Piątkowska

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2021 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z wniosku E. J.

z udziałem K. T. i S. T.

o stwierdzenie nabycia własności gospodarstwa rolnego przez uwłaszczenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Otwocku

z dnia 21 czerwca 2017 roku, sygn. akt I Ns 439/15

postanawia:

oddalić apelację.

A. M. T. E. K. – P.

Sygn. akt IV Ca 153/18

UZASADNIENIE

Wnioskiem skierowanym do Sądu Rejonowego w Otwocku E. J. wniosła o stwierdzenie, że C. i R. T. na podstawie ustawy z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych stali się z mocy samego prawa właścicielami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o pow. 0,20 ha we wsi R., gm. C., obręb (...), grunt niehipotekowany, na zasadzie wspólności ustawowej.

Uczestnicy postępowania K. T. i S. T. przyłączyli się do wniosku.

Sąd Rejonowy w Otwocku dokonał ogłoszeń i wezwał do udziału w sprawie wszystkich uprawnionych, a w szczególności spadkobierców W. M. do zgłoszenia się do Sądu i wykazania swoich praw do przedmiotowej nieruchomości. Pomimo wyznaczonego terminu nikt nie zgłosił swojego udziału w sprawie.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 czerwca 2017 r. (sygn. akt I Ns 439/15) Sąd Rejonowy w Otwocku oddalił wniosek, przyjmując za podstawę swojego rozstrzygnięcia następujące ustalenia faktyczne i ich prawną ocenę:

Nieruchomość objęta wnioskiem stanowiąca działkę ew. nr ew.(...)o pow. 0, 20 ha, grunt niehipotekowany, położona była w gromadzie R. zwanej (...). Była ona we władaniu W. M. na zasadach posiadania samoistnego.

W dniu 14 czerwca 1956 r. W. M. zawarł z C. T. (ojcem stron) umowę dzierżawy gruntu położonego w gm. R., pomiędzy drogą K. od strony wschodniej, a drogą prywatną zwanego (...), o powierzchni 600 m² za kwotę 500 zł na okres trzydziestu lat. Umowa ta dotyczyła części działki objętej wnioskiem. Świadcami umowy byli m. in. B. Ż. i W. B.. W wyniku tej umowy C. i R. małżonkowie T. objęli w posiadanie całą działkę ew. nr ew. (...)o pow. 0,20 h. Sadzili na niej ziemniaki, łubin.

C. i R. T. prowadzili rozmowy z W. M. w kolejnych latach po zawarciu umowy z 14 czerwca 1956 r. rozmowy o „uregulowaniu prawnym” posiadania działki.

Na podstawie ustawy z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych C. T. i R. T. stali się z mocy prawa właścicielami nieruchomości we wsi R. oznaczonych nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...).

W dniu 15 stycznia 1980 r. W. M. zmarł.

Umową darowizny z dnia 17 marca 1993 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego przed notariuszem H. R.. A Nr (...) C. i R. T. darowali swojej córce E. J. zabudowane gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni 2,95 ha w skład, którego wchodziły nieruchomości oznaczone nr (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

C. T. zmarł w dniu 27 marca 2010 r. w R.. R. T. zmarła w dniu 27 listopada 2010 r. w C.. Wnioskodawczyni oraz uczestnicy postępowania są spadkobiercami C. I R. małżonków T..

Sąd Rejonowy wskazał, że ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów, zeznań świadków J. M., J. R. i A. S. oraz dowodu z przesłuchania stron. Dokonując oceny prawnej Sąd I instancji przytoczył przepisy art. 1 ust. 1 i art. 2 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, (Dz. U. nr 27 poz. 250 ze zm., które to przepisy stosuje się do spraw niezakończonych ostateczną decyzją na mocy art. 8 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych; dalej: ustawa o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych). W postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy z 26 października 1971 r. muszą być przede wszystkim wykazane następujące okoliczności: fakt samoistnego posiadania nieruchomości objętych wnioskiem w dniu 4 listopada 1971 r. oraz wykazanie, że nieruchomości te wchodzi w skład gospodarstwa rolnego. O ile co do drugiej przesłanki Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, o tyle co do pierwszej z nich wskazał, że: „W ocenie Sądu nie zostało w żaden sposób wykazane, że posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem miało charakter samoistny. Dowody zgromadzone w sprawie wskazują, że to posiadanie miało charakter zależny. Świadczą o tym zarówno dowody z dokumentów – przede wszystkim umowa z 14 czerwca 1956 r. , jak też dowód z zeznań świadka J. M. i zeznań stron”. Zdaniem Sądu Rejonowego nie ma podstaw do ustalenia, że „umowa z 14 czerwca 1956 r. miała na celu przeniesienie na małżonków T. samoistnego posiadania wskazanego w niej gruntu”. Sąd Rejonowy zauważa, że umowa z 1956 r. dotyczyła jedynie części działki ewidencyjnej o aktualnym nr (...), ale na jej podstawie C. i R. T. objęli jednak w posiadanie całą działkę. Zdaniem Sądu I instancji nic nie wskazuje na to, żeby posiadanie pozostałej części gruntu tj. 1400 m.kw. miało inny charakter niż posiadanie działki gruntu wymienionej w umowie. Nastąpiło w wyniku jednego zdarzenia- zawarcia umowy z 14 czerwca 1956 r. Sąd I instancji wskazał również, że W. M. był samoistnym posiadaczem nieruchomości i gdyby miał wolę przekazania samoistnego posiadania, to nie zawarłby umowy dzierżawy, ale nieformalnej sprzedaży. Pomocniczo Sąd Rejonowy wskazał na fakt, że małżonkowie T. nie uzyskali aktu własności ziemi na działkę objętą niniejszym postępowaniem, chociaż uzyskali (...) potwierdzające nabycie w ten sposób wielu innych działek w sąsiedztwie.

Apelację od tego postanowienia złożyła wnioskodawczyni, zastępowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, w którym zaskarżyła to postanowienie w całości, wnosząc o jego zmianę i orzeczenie zgodnie

z żądaniem wniosku, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Otwocku do ponownego rozpoznania. W apelacji podniesiono następujące zarzuty:

1. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 339 k.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., art. 4 i 8 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, poprzez ich niezastosowanie i błędną wykładnię; a także art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez błędną wykładnię oświadczeń i zawartych w nieformalnej umowie z dnia 14 czerwca 1956 r. i przyjęcie, że była to umowa dzierżawy, podczas gdy wolą stron była sprzedaż tej części działki;
2. naruszenie art. 233 §1 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. przez błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na wadliwym przyjęciu, że nieformalna umowa była w istocie umową dzierżawy, chociaż faktycznie była ona zawartą bez przewidzianej prawem formą umowę sprzedaży, a także naruszenie art. 233 §1 k.p.c. polegające na dowolnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, „pomijając zeznania przesłuchanych świadków, którzy jednoznacznie podali, że rodzice wnioskodawczyni samoistnie posiadali całą przedmiotową działkę na podstawie nieformalnej umowy kupna i nikt nie kwestionował ich samoistnego posiadania (...)” oraz naruszenie zasad swobodnej oceny dowodów przez błędne przyjęcie, że C. i R. małżonkowie T. nie byli samoistnymi posiadaczami całości przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy ze wszystkich dowodów wynika, że od 1956 roku byli oni posiadaczami całej nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację uczestnik K. T. wniósł o jej uwzględnienie, podkreślając, że wraz z rodzeństwem dąży do uregulowania prawa do nieruchomości.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik wnioskodawczyni poparł apelację, a uczestnicy nie stawili się mimo prawidłowego zawiadomienia.

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjął je za podstawę własnego orzeczenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, o czym przekonują następujące argumenty:

Jak słusznie zauważono zarówno w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jak i w apelacji, podstawowym problemem w tej sprawie jest ocena charakteru prawnego „dobrowolnej umowy” z dnia 14 czerwca 1956 roku. Dlatego, mimo postawienia w apelacji kilku zarzutów naruszenia prawa procesowego i materialnego, wszystkie one dotyczą charakteru prawnego wskazanej wyżej umowy. Przed przystąpieniem do ich szczegółowego zbadania należy zatem zaznaczyć, że w ramach szeroko rozumianej interpretacji umowy, do sfery ustaleń faktycznych należy ustalenie treści oświadczenia woli, tego „w jaki sposób strony rozumiały złożone oświadczenie i czy było to rozumienie zgodne” (P. M. w: Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. G., 2019, art. 65 Nb 9 i 12 oraz okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczeń woli. Ewentualne błędy w tym zakresie mogą być zwalczane zarzutami naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz błędów w ustaleniach faktycznych (sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego materiału). Do sfery stosowania prawa materialnego należy natomiast wykładnia ustalonego przez sąd oświadczenia woli i ta kwestia podlega ocenie przede wszystkim w płaszczyźnie art. 65 k.c. (zob. np. wyroki SN z: 6 listopada 1996 r., II UKN 9/96, OSNCP z 1997 r., nr 11, poz. 201, z 15 października 2010 r., V CSK 36/10 i z 22 marca 2016 r., III CSK 30/06). Takie wstępne założenie należy zatem przyjąć przy ocenie zarzutów apelacji, które wszystkie dotyczą umowy z dnia 14 czerwca 1956 roku.

Autor apelacji zarzuca naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w trzech różnych, ale powiązanych ze sobą, aspektach. Zarzuty te w znacznej części pokrywają się jednak z zarzutami materialnoprawnymi:

- Pierwszy z zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (zarzut nr 2 tiret 1), dotyczy w istocie wadliwego przyjęcia, że umowa z 14 czerwca 1956 r. była umową dzierżawy, a nie nieformalnej sprzedaży. Tak

sformułowane uchybienie wskazuje na naruszenie prawa materialnego, co jest przedmiotem zarzutu naruszenia art. 65 k.c. i przy omawianiu tego zarzutu zostanie rozważone.

- Ostatni z tych zarzutów (zarzut nr 2 tiret 3) dotyczy co prawda „naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów”, ale kwestionuje błędne przyjęcie, że C. i R. małż. T. nie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości”. Ocena, jaki był charakter ich posiadania jest jednak kwestią materialnoprawną i zostanie rozważona przy omówieniu pierwszego zarzutu apelacyjnego, dlatego nie ma potrzeby odrębnego jego omawiania w ramach zarzutu naruszenia prawa procesowego.

Ustaleń faktycznych i oceny dowodów dotyczy przynajmniej częściowo drugi z zarzutów procesowych (zarzut nr 2 tiret 2), gdyż zarzucono Sądowi Rejonowemu pominięcie zeznań świadków. W świetle tego, co powiedziano wyżej, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być właściwym punktem odniesienia do ustaleń odnoszących się do treści umowy oraz okoliczności jej zawarcia. Jeżeli chodzi o samą treść dokumentu „nieformalnej umowy”, to jej autentyczność i treść nie była kwestionowana, a wątpliwości dotyczą jedynie zamiaru stron. Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych, wykraczających poza tekst umowy, ustaleń dotyczących zamiaru stron umowy z 14 czerwca 1956 roku. Materiał dowodowy zaofiarowany przez wnioskodawczynię nie dawał jednak podstaw do ustalenia tych okoliczności. Obecnie nie żyje żadna z osób uczestniczących w zawarciu umowy, a zeznania świadków, wnioskodawczyni i uczestników postępowania nie wnoszą żadnych okoliczności pozwalających stwierdzić, czym kierowały się strony umowy z 14 czerwca 1956 r., nadając jej określoną treść.

Zarzucając przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów autor apelacji twierdzi, że Sąd Rejonowy pominął zeznania świadków, którzy „jednoznacznie podali, że rodzice wnioskodawczyni samoistnie posiadali całą przedmiotową działkę na podstawie umowy kupna i nikt nie kwestionował ich samoistnego posiadania” (k. 122). Dokonując analizy tych zeznań Sąd Okręgowy stwierdził, że wszyscy świadkowie potwierdzili fakt uprawiania działki objętej niniejszym postępowaniem przez C. i R. T., co było zresztą faktem niespornym. Wbrew twierdzeniom apelacji zeznania te nie pozwalają jednak stwierdzić, aby w latach 1956 – 1971 (a tylko ten okres ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy) posiadanie małżonków T. miało charakter samoistny. Faktem jest, że świadek J. M. (sąsiadka stron) zeznała, iż „ta działka tak około 50 lat temu była kupiona przez R. i C. T.” (k. 107). Świadek wskazała, że uczestniczyła „30-40 lat temu” w rozmowie pomiędzy państwem T. a W. M., podczas której wyżej wymieniony wystąpił z propozycją „przepisania” działki na państwa T.. To ostatnie zdarzenie można by traktować jako potwierdzenie samoistnego, właścicielskiego charakteru posiadania, ale do takiej rozmowy mogło dojść również wtedy, gdyby strony traktowały umowę z 1956 r. jako dzierżawę.

Zeznania świadka J. R. nie tylko nie potwierdzają samoistnego charakteru posiadania małżonków T., ale wręcz im przeczą, skoro świadek wskazuje, że: „Państwo T. obrabiali działkę pana M. (...) W. M. przychodził na tę działkę, jak przychodził do ciotki do R.” (k. 107). Świadek określa działkę jako „działkę pana M.”, tymczasem istotą samoistnego posiadania jest okazywanie przez posiadacza na zewnątrz, że traktuje nieruchomość jak swoją własność. Zeznania świadka nie wskazują więc na samoistny charakter posiadania działki stanowiącej przedmiot sprawy.

Świadek A. S. wskazywał natomiast, że działkę „dzierżawił i kupił T.” (k. 107). Z protokołu rozprawy nie wynika, aby świadek został zapytany o wyjaśnienie tej nieścisłej wypowiedzi, która jest wewnętrznie sprzeczna albo należy ją rozumieć w ten sposób, że C. T. najpierw „dzierżawił”, a następnie „kupił” nieruchomość.

Spośród przesłuchanych w sprawie świadków tylko J. M. wskazywała jednoznacznie na „kupno” działki, ale jej zeznania są ogólne. Również wypowiedzi wnioskodawczyni i uczestników nie wskazują jednoznacznie na samoistny charakter posiadania nieruchomości w latach 1956 – 1971. Wnioskodawczyni z jednej strony podaje, że „zawsze rodzice mówili, że tę działkę kupili”, ale jednocześnie stwierdza, że „rodzice początkowo dzierżawili całą działkę” (k. 108). S. T. wyjaśnił, że był przekonany, iż ojciec kupił działkę i nie wie, dlaczego zawarto umowę dzierżawy. Bardziej zdecydowanie wypowiedział się uczestnik K. T., który podawał, że: „M. nie chciał sprzedać, chciał żeby dzierżawili. Rodzice chcieli kupić, ale M. odwlekał, ale dlaczego to nie wiem. Wiem, że rodzice zawarli z M. taką umowę, że na piśmie było 600 m, a mieli dzierżawić całość” (k. 108-109). **Sąd Rejonowy słusznie potraktował te**

zeznania jako istotny argument przeciwko samoistnemu charakterowi posiadania, gdyż uznanie zeznań uczestnika za wiarygodne wprost wyklucza możliwość uznania, by rodzice uczestników postępowania posiadali nieruchomości, zachowując się jak właściciele. Podjęta w apelacji próba podważenia zeznań uczestnika K. T. nie jest przekonująca. Faktem jest, że uczestnik miał w 1956 r. dwa lata, ale wszystkie przesłuchane osoby należały do tego samego pokolenia (najstarszy był świadek J. R., który w 1956 roku ukończył 12 lat). Jeżeli skarżący twierdzi, że z racji wieku uczestnika jego wiedza o umowie dzierżawy jest „żadna”, to pośrednio podważa przydatność zeznań pozostałych osób, w tym J. M., która w 1956 roku miała 8 lat. Oczywiście jest więc, że wiedza wszystkich przesłuchanych osób pochodziła z rozmów rodzinnych albo sąsiedzkich. Należy podkreślić, że z protokołu rozprawy przed Sądem Rejonowym nie wynika, aby pełnomocnik wnioskodawczyni zadał K. T. pytanie, skąd ma on wiedzę o dzierżawie albo czy rozumie różnicę między dzierżawą a sprzedażą. Nie złożono również wniosku o sprostowanie protokołu rozprawy. Dlatego wnioskodawczyni nie może obecnie wywodzić z zeznań uczestnika K. T. okoliczności, które z nich nie wynikają, a podjęta na stronach 7 i 8 apelacji próba wyjaśnienia przyczyn złożenia przez tego uczestnika określonej treści zeznań musi być potraktowana wyłącznie jako spekulacje. Nie można również przypisywać istotnego znaczenia, mocno akcentowanej w uzasadnieniu apelacji, okoliczności, że K. T. przyłączył się do wniosku. Czym innym są zeznania uczestnika składane w trybie art. 304 k.p.c., które są wypowiedzią o znanych uczestnikowi faktach, a czym innym jego stanowisko w sprawie.

Podsumowując ten wątek i **odnosząc się do zarzutu pominięcia części dowodów ze źródeł osobowych należy stwierdzić, że z dowodów tych nie wynika, aby w latach 1956 – 1971 małżonkowie T. posiadali nieruchomości na podstawie umowy „kupna” i zachowywali się względem niej jak właściciele.** Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy, który uznał – jak należy wnioskować z treści pisemnych motywów – wszystkie dowody ze źródeł osobowych za wiarygodne oraz wyciągnięte z tej oceny wnioski nie nasuwają żadnych zastrzeżeń. Wobec tego Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, nie znajdując podstaw do ich uzupełnienia.

Przechodząc do oceny zgodności zaskarżonego postanowienia z prawem materialnym Sąd Okręgowy dokonał jej przez pryzmat zarzutów apelacyjnych, a także z urzędu (zob. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego (zasadę prawną) z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008 nr 6 poz. 55).

Ocenę prawidłowości orzeczenia w tym aspekcie należy rozpocząć od drugiego zarzutu, dotyczącego wykładni „nieformalnej umowy”. Skarżący **stawia zarzut naruszenia art. 65 §1 i 2 k.c.** (art. 13 §2 k.p.c. powołano zapewne na skutek oczywistej omyłki) przez dokonanie błędnej wykładni umowy z 14 czerwca 1956 r. W związku z tym należy zauważyć, że umowa ta została zawarta przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. XXVI p.w.k.c. do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu cywilnego stosuje się prawo dotychczasowe, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Oznacza to, że podstawą prawną wykładni umowy powinny być przepisy art. 47 §1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 1950 r. - Przepisy ogólne prawa cywilnego, które stanowiły: Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają zasady współżycia społecznego w Państwie Ludowym (§1), a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (art. 47 §2 p.o.p.c.). Pomijając nawiązujące do ideologii komunistycznej sformułowanie w art. 47 § 1 p.o.p.c. in fine, łatwo zauważyć, że przytoczone przepisy p.o.p.c. stanowią odpowiedniki art. 65 §1 i 2 k.c., co umożliwia wykorzystanie dorobku doktryny i orzecznictwa, wypracowanego na kanwie tego przepisu. W orzecznictwie i doktrynie powszechnie akceptowana jest tzw. kombinowana metoda wykładni oświadczenia woli, oparta na kryterium subiektywnym (sposobu rozumienia przez składającego oświadczenie i jego adresata) i obiektywnym (sposobu rozumienia oświadczenia według obiektywnego wzorca). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów SN z 29.6.1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, Nr 12, poz. 168): „Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażen dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także

cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień”. Podobny pogląd wypowiedziano w doktrynie: „Złożenie oświadczenia w formie pisemnej może być podstawą do przyjęcia wrzucalnego domniemania, że treść dokumentu odzwierciedla w całości wolę stron. Domniemanie takie ogranicza rekonstrukcję w drodze wykładni postanowień nie wynikających z treści dokumentu, a z okoliczności towarzyszących jego sporządzeniu. Jeżeli okoliczności takie nie zostały uwzględnione w treści dokumentu można przyjąć, że ich pominięcie było świadome” (P. Sobolewski w: Kodeks cywilny. Komentarz pod red. K. Osajdy, 2020, art. 65 Nt. 5). Sąd Okręgowy podziela dominujący obecnie pogląd, zgodnie z którym jednoznaczne pod względem językowym postanowienia umowy również powinny podlegać wykładni z uwzględnieniem reguł z art. 65 k.c. (zob. np. wyroki SN z 20 października 2004 r., IV CK 100/04, z 5 marca 2008 r., V CSK 418/07, z 8 stycznia 2010 r., IV CSK 269/09, z 31 maja 2017 r., V CSK 433/16 i z 6 czerwca 2019 r., II CSK 200/18). Rzeczą sądu jest w tym przypadku również zbadanie zgodnego zamiaru i celu stron umowy. Przez zgodny zamiar rozumie się – najogólniej rzecz ujmując – intencję stron w chwili zawierania umowy, a przez cel – „stan rzeczy, który ma być zrealizowany w następstwie wykonania uprawnień i obowiązków wynikających z dokonanej czynności prawnej” (P. Machnikowski w: Kodeks cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewka, 2019, art. 65 Nb 18).

Dokonując wykładni umowy z dnia 14 czerwca 1956 r. według kryteriów określonych w art. 47 §1 i 2 p.o.p.c., tożsamych z przyjętymi w art. 65 §1 i 2 k.c., Sąd Okręgowy wziął pod uwagę następujące okoliczności:

1) Jak już wskazano, treść „dobrowolnej umowy” jest w warstwie językowej jednoznaczna. Nie ma to znaczenia przesądzającego, ale nie można pomijać faktu, że pojęcia „dzierżawy” („wydzierżawienia”), „sprzedaży”, „kupna” nie są pojęciami języka prawniczego, ale są również sformułowaniami języka potocznego, obecnymi w nim od wielu lat. Mając na względzie notoryjny, wynikający z powszechnie dostępnej wiedzy historycznej, fakt niewielkiej świadomości prawnej społeczeństwa w latach 50 XX wieku (w tym w szczególności na wsi), można uznać, że różnica między sprzedażą a dzierżawą jest na tyle utrwalona w języku polskim i tradycji, że nie mogła być nieznaną stronom umowy z 14 czerwca 1956 r. Tym bardziej, że z praktyki orzeczniczej i publikowanego orzecznictwa wynika, iż w latach 50 i 60 XX wieku w obrocie prawnym istniały powszechnie nieformalne umowy sprzedaży bądź „kupna”. Nie można też zbyt dużej wagi przykładać do językowej wykładni słowa „odstąpić” (odstąpiony). Już z przytoczonej w apelacji definicji słownikowej wynika, że słowo to może być synonimem zarówno „zrzeczenia się czegoś, odsprzedania, ustąpienia”, jak i „użyczenia”, które z przekazaniem samoistnego posiadania nie ma nic wspólnego. Językowa treść umowy z 14 czerwca 1956 r. zdecydowanie nie potwierdza tezy, jakoby miała ona być w rzeczywistości umową sprzedaży.

2) Wnioskodawczyni ma rację, że zawarcie umowy na 30 lat ma istotne znaczenie dla ustalenia zgodnego zamiaru stron. Ważnym argumentem za podzieleniem tezy apelacji mogłaby być okoliczność, że ustalony w umowie dzierżawy czynsz odpowiadałby istniejącym w obrocie cenom sprzedaży działek. Problem jednak w tym, że taka teza – sformułowana w uzasadnieniu apelacji – nie została poparta żadnymi dowodami, a trudno uznać ją za fakt powszechnie znany. Co więcej, z powszechnie dostępnych danych, opublikowanych na stronie internetowej GUS, wynika, że przeciętne wynagrodzenie miesięczne w roku 1956 wynosiło (...). Wskazana w „dobrowolnej umowie” suma 500 zł (nieco mniejsza niż połowa miesięcznego wynagrodzenia za pracę) nie była więc w ówczesnych realiach kwotą znaczną, co przemawia przeciwko uznaniu tej umowy za umowę sprzedaży.

3) Fakt, że zgodnie z pkt. 2 umowy wszelkie podatki i świadczenia związane z działką mają obciążać C. T., również sam w sobie nie świadczy o tym, że „dobrowolna umowa” miała charakter umowy sprzedaży, gdyż podobne postanowienie może dotyczyć zarówno umowy sprzedaży, jak i dzierżawy. Również sam podeszły wiek W. M. nie świadczy, sam przez się, o tym, że zgodnym zamiarem stron była sprzedaż, skoro równie dobrze mógł być zainteresowany długoterminową dzierżawą. Tym bardziej, że uczestnik K. T. zeznawał, iż „M. nie chciał sprzedać, chciał, żeby dzierżawili” (k. 108). Trudno przyjąć, aby uczestnik złożył nieprawdziwe zeznania, skoro wyraźnie dąży do uwzględnienia wniosku i uregulowania praw do działki. Podobnie trudno wywodzić daleko idące skutki z faktu, że W. M. był ujawniony w ewidencji gruntów jako samoistny posiadacz, gdyż nie stało to na przeszkodzie oddaniu nieruchomości w posiadanie zależne.

4) Z żadnego dowodu nie wynikają też przyczyny, dla których W. M. i małżonkowie T. mieliby zawrzeć na piśmie umowę o innej treści niż ich rzeczywiste uzgodnienia. Ze względu na fakt, że osoby uczestniczące w zawarciu umowy już nie żyją, nie jest możliwe bliższe ustalenie okoliczności jej zawarcia. Twierdzenia wnioskodawczyni, że „dobrowolna umowa” była w istocie nieformalną sprzedażą jest oparta na informacji od rodziców, że „tę działkę kupili” (k. 108). Taka ogólna informacja nie pozwala jednak przyjąć, że zgodny zamiar stron „dobrowolnej umowy” był inny niż w niej wyrażony.

Zebrany w sprawie materiał procesowy nie daje podstaw do przyjęcia, iż zgodnym zamiarem stron „nieformalnej umowy” była sprzedaż nieruchomości, a zarzut naruszenia art. 65 §1 i 2 k.c. (a właściwie art. 47 §1 i 2 p.o.p.c. nie mógł być uwzględniony).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił również **zarzutu naruszenia art. 339 k.c. (ponownie omyłkowo powołano art. 13 §2 k.p.c.), art. 4 i 8 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych przez ich niezastosowanie i błędną wykładnię.** Istota tego zarzutu sprowadza się do twierdzenia, że w toku postępowania nie zostało obalone domniemanie samoistności posiadania małżonków C. i R. T.. Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Jest to klasyczne domniemanie prawne wzruszalne, które może być obalone dowodem przeciwnym. Jego istota sprowadza się do odwrócenia ciężaru dowodu, co słusznie zauważono w apelacji. Nie ulega jednak wątpliwości, że obalenie domniemanie samoistności posiadania może nastąpić także za pomocą dowodów przedstawionych przez wnioskodawcę i w tej sprawie taka sytuacja miała miejsce. Podkreślić bowiem należy, że **domniemanie samoistności posiadania zostało obalone przede wszystkim za pomocą złożonego przez wnioskodawczynię dokumentu – umowy z 14 czerwca 1956 r.**, z której jednoznacznie wynika zależny charakter władania małżonków T.. Dodatkowo wniosek ten wzmacniają dowody ze źródeł osobowych, w tym zwłaszcza zeznania K. T., które niesłusznie są bagatelizowane w apelacji. Dlatego stwierdzenie Sądu Rejonowego, że „nie zostało w żaden sposób wykazane, że posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem miało charakter samoistny” (str. 3 uzasadnienia) może być uznane za niefortunne, co jednak nie świadczy o wadliwości samego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy dostrzega, że pisemna „nieformalna” umowa obejmowała tylko część działki o powierzchni 600 m², podczas gdy państwo T. objęli w posiadanie grunt o powierzchni 2000 m². Nie ulega jednak wątpliwości, gdyż nie podważa tego również apelujący, że objęcie w posiadanie całej działki nastąpiło w tym samym czasie i w ten sam sposób. We wniosku wskazano wprost, że na podstawie nieformalnej umowy nabywcy objęli w posiadanie całą działkę o powierzchni 2000 m². Sama wnioskodawczyni wskazywała, że „rodzice początkowo dzierżawili całą działkę, nie wiem, dlaczego umowa jest na 600 m” (k. 108). W tej sytuacji nie sposób nie zgodzić się z Sądem I instancji, że „nie wskazuje na to, żeby posiadanie pozostałej części gruntu, tj. 1400 mkw miało inny charakter, niż posiadanie działki gruntu wymienionej w umowie”. Należy podzielić stanowisko tego Sądu, że domniemanie samoistności zostało obalone także w odniesieniu do gruntu o powierzchni 1400 m². Także pierwszy z zarzutów apelacyjnych jest chybiony.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27 poz. 250, która ma zastosowanie do spraw niezakończonych ostateczną decyzją na podstawie art. 8 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych) nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych i 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. **Zawartej pomiędzy W. M. a C. i R. małżonkami T. „umowy nieformalnej” nie można zaliczyć do żadnej z umów wymienionych w przytoczonym przepisie**, co wynika z przedstawionej wyżej oceny prawnej Sądu Okręgowego. Art. 1 ust. 1 ustawy nie mógł zatem stanowić uwzględnienia wniosku.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 tej ustawy rolnicy, którzy do dnia wejścia w życie ustawy posiadali nieruchomości jako samoistni posiadacze nieprzerwanie od lat pięciu, stali się z mocy prawa właścicielami tych nieruchomości, chociażby nie zachodziły warunki określone w ust. 1. Jeżeli jednak uzyskali posiadanie w złej wierze, nabycie własności następuje tylko wtedy, gdy posiadanie trwało co najmniej przez 10 lat. Przytoczony przepis ustanawiał więc konstrukcję prawną zbliżoną do zasiedzenia, przy skróceniu jego terminów. Jego zastosowanie wchodziłoby w rachubę wtedy, gdyby wnioskodawczyni udowodniła, że w latach 1956-1961 doszło do zmiany charakteru posiadania nieruchomości przez jej rodziców z zależnego na samoistne, czego jednak nie uczyniono. Warto podkreślić, że zmiana charakteru posiadania, z zależnego na samoistne, jest możliwa, ale wymaga to ustalenia konkretnych okoliczności faktycznych, umiejscowionych w czasie. Ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania przewidzianego w art. 339 k.c. (zob. postanowienia SN z 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11, z 16 października 2015 r., I CSK 885/14 i z 18 maja 2016 r., V CSK 590/15). Ze względu na zgłoszone przez wnioskodawczynię żądanie badania mógł podlegać, oczywiście, jedynie sposób władania nieruchomością do dnia wejścia w życie ustawy, natomiast zdarzenia mające miejsce po 1971 roku (w tym ewentualne późniejsze zmiany charakteru posiadania) były irrelevantne dla sprawy.

Reasumując, z tych wszystkich powodów Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone postanowienie jest prawidłowe i w obecnych realiach dowodowych stanowi jedyne możliwe rozstrzygnięcie tej sprawy. Na zakończenie Sąd Okręgowy pragnie podkreślić, że nabycie nieruchomości przez uwłaszczenie jest uzależnione od ściśle określonych ustawą przesłanek, które w tej sprawie nie zostały spełnione z przyczyn wyjaśnionych wyżej. Wydane rozstrzygnięcie nie odbiera jednak wnioskodawczyni i uczestnikom możliwości ubiegania się o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości w drodze zasiedzenia, o ile doszło do zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistne i upłynął odpowiedni okres. Z oczywistych przyczyn nie może to jednak nastąpić w tym postępowaniu.

Mając na uwadze te wszystkie okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Adam Jaworski Małgorzata Truskolaska – Żuczek Ewa Kukielka – Próchnicka

ZARZĄDZENIE

1. odpis postanowienia z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawczyni.
2. opublikować na portalu zgodnie z kartą informacyjną.

A. (...)

1 <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rynek-pracy/pracujacy-zatrudnieni-wynagrodzenia-koszty-pracy/przecietne-miesieczne-wynagrodzenie-w-gospodarce-narodowej-w-latach-1950-2020,2,1.html>.