

Sygn. akt I Ca 396/13

POSTANOWIENIE

Dnia 6 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Katarzyna Powalska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2013 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku J. F.

z udziałem K. D. (1), M. D. (1), H. T., A. D. (1), K. D. (2), M. D. (2), N. D., P. D., U. D., A. D. (2), E. D., K. D. (3), M. D. (3), M. D. (4), R. D. (1), R. D. (2), W. D., Z. E. O., A. P., W. S., T. S., F. W.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników postępowania K. D. (1), W. D. i F. W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 8 kwietnia 2013 r. sygn. akt I Ns 275/12

postanawia:

1) oddalić apelację;

2) zasądzić od K. D. (1), W. D. i F. W. na rzecz J. F. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu przed sądem drugiej instancji.

Sygn. akt I Ca 396/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem, wydanym w sprawie z wniosku J. F. z udziałem T. S., K. D. (1), W. D., H. T., U. D., Z. D., E. O., M. D. (1), R. D. (2), K. D. (3), R. D. (1), M. D. (3), W. S., A. D. (1), K. D. (2), A. D. (2), M. D. (4), M. D. (2), N. D., P. D., A. P., F. W., E. D. o zasiedzenie, Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził, że J. F. nabyła przez zasiedzenie z dniem 13 maja 2011 roku udział wynoszący 1/2 części we współwłasności nieruchomości położonej w obrębie 20 P. gmina U., pow. (...), woj. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 1,58 ha, ujawnioną na opisie i mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku (...) Starostwa Powiatowego w P. dnia 25 kwietnia 2012 roku pod numerem ewidencyjnym (...)1.153.2012 (Nr jedn. rej G.6), objętej aktem własności ziemi ON. (...) z dnia 30.04.1975 r., dla której brak jest założonej księgi wieczystej. Sąd nie obciążył wnioskodawczyni kosztami postępowania ponad dotychczas poniesionymi stwierdził, że każdy z

uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie w kwotach dotychczas przez siebie wydatkowanych.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po następujących ustaleniach i wnioskach:

J. i A. małżonkowie A. byli, na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, właścicielami nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...), pow. 1,58 ha położonej w P. gm. U., dla której nie założono księgi wieczystej, ani też nie prowadzono zbioru dokumentów.

A. A. (3) zmarł dnia 5 stycznia 1977 r. Po śmierci J. A. w dniu 13 maja 1981 r., mając na względzie treść pozostawionego przez nią testamentu, J. F. objęła przedmiotową nieruchomość w całości w posiadanie samoistne.

W październiku 1982 r. wnioskodawczyni, na podstawie pisemnej umowy, wydzierżawiła F. B. (obecnie W.) na czas do 1985/6 roku budynek mieszkalny, zabudowania gospodarcze oraz trzy morgi ziemi po zmarłej J. A. stanowiącej położoną w P. działkę nr (...). Kolejną umowę tej samej treści J. F. i F. W. zawarły 1 października 1989 r. na czas do 1992 r. W zamian za użytkowanie nieruchomości F. W. płaciła wnioskodawczyni corocznie z dołu czynsz dzierżawny stanowiący równowartość 10 kwintali żyta. Pismem z 24 lipca 2008 roku J. F. wypowiedziała dzierżawę z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, upływającym 31 października 2008 r. F. W. zaniechała wydania nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni.

Postanowieniem z 19 marca 2008 r. Rejonowy w Ł. stwierdził, że spadek po J. A., w tym gospodarstwo rolne, na podstawie testamentu nabyli J. F. w 2/3 częściach oraz J. D. w 1/3 części. W sierpniu 2009 r. J. F. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Łasku przeciwko F. W. z pozwem o wydanie nieruchomości położonej w P.. Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 września 2010 roku Sąd Rejonowy w Łasku nakazał F. W., aby wydała J. F. przedmiot umowy dzierżawy.

Sąd pierwszej instancji ustalił ponadto, że wnioskodawczyni J. F. po zakończeniu dzierżawy od 2009 r. reguluje zobowiązania podatkowe z tytułu podatku rolnego od nieruchomości, zaś w okresie dzierżawy podatki regulowała uczestniczka F. W.. W dniu 06 marca 2012 roku Komornik Sądowy dokonał wobec F. W. przymusowego wydania J. F. przedmiotowej nieruchomości. Po wykonaniu egzekucji uczestniczka F. W. dopuściła się naruszenia posiadania wchodząc na teren posesji, do wnętrza budynku mieszkalnego i aktualnie tam zamieszkuje. Z udziałem wnioskodawczyni J. F. i uczestniczki F. W. toczą się postępowania sądowe, administracyjne, a także prokuratorskie związane z nieruchomością w P..

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni J. F. od daty śmierci ciotki J. A., tj. od 13 maja 1981 r. wykonywała samodzielnie władztwo nad całością przedmiotowej nieruchomości. W świetle zaś wynikającego z art. 339 k.c. domniemania, ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym.

W ocenie Sądu Rejonowego o samoistności posiadania wnioskodawczyni decyduje sposób władania przez J. F. przedmiotową nieruchomością, podjęcie czynności oddania jej w dzierżawę, pobieranie z tego tytułu czynszu, wypowiedzenie tej umowy i podjęcie następnie działań prawnych w celu odzyskania nieruchomości.

Uczestnicy postępowania, w tym F. W. nie przedstawili, zdaniem Sądu, wystarczających dowodów obalających powyższe domniemanie. Władanie przedmiotową nieruchomością przez uczestniczkę F. W. miało charakter posiadania zależnego i stanowiło dzierżawę, o czym świadczy płacenie czynszu na rzecz wnioskodawczyni także po 1992 roku, aż do wypowiedzenia umowy. Nie wpływają na zmianę charakteru posiadania uczestniczki czynione przez nią na nieruchomości nakłady jako samowolne, bez akceptacji J. F.. Sąd przyjął, że wnioskodawczyni była w zakresie ponad swój udział samoistnym posiadaczem w złej wierze, w związku z czym 30 letni okres zasiedzenia liczony od daty zgonu J. A., tj. 13 maja 1981 r. upłynął z dniem 13 maja 2011 r. Wobec powyższego Sąd uznał, iż wynikające z art. 172 k.c. przesłanki prowadzące do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie zostały w sprawie spełnione.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się uczestnicy postępowania F. W., K. D. (1) i W. D., którzy złożyli apelację. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono:

1. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to przepisów:

a. art. 233 §1 k.p.c. oraz art. 328 §2 k.p.c. poprzez:

i. dokonanie dowolnej, w miejsce swobodnej oceny dowodów, wyrażające się w ustaleniu, że wnioskodawczyni posiadała samoistnie przedmiotową nieruchomości, w sytuacji gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, wniosek przeciwny (tj. że wnioskodawczyni od samego początku nie traktowała siebie jako wyłącznej właścicielki – posiadaczki samoistnej - nieruchomości, a nadto, iż wnioskodawczym nie włada faktycznie nieruchomością),

ii. pominięciu istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy dowodów i okoliczności odnoszących się do czynności podejmowanych przez uczestników, a wyrażających o posiadaniu przez nich przedmiotowej nieruchomości,

(...). brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wyczerpujących i przekonywujących motywów rozstrzygnięcia,

b. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez niedopuszczalne przerzucenie ciężaru dowodu w zakresie wykazania, kto faktycznie posiada nieruchomości na uczestników, w sytuacji w której wnioskodawczymi nie wykazała, że to ona posiada nieruchomości lub że chroni ją domniemanie z art. 339 k.c.,

2. naruszenie prawa materialnego, a to przepisów

a. art. 172 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uwzględnieniu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia udziału w nieruchomości, w sytuacji, w której nie zostały spełnione przesłanki takiego rozstrzygnięcia, w szczególności wnioskodawczyni nie posiadała nieruchomości przez wymagany 30 -letni okres,

b. art. 336 k.c. w zw. z art. 337 k.c. oraz art. 345 k.c. poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że osoba, która faktycznie nie włada rzeczą może być uznana za posiadacza (w tym posiadacza samoistnego), w sytuacji, w której po zakończeniu umowy dzierżawy osoba taka nie odzyskuje faktycznego władztwa nad nieruchomością,

c. art. 339 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające

na uznaniu, że domniemanie wynikające z przywołanej normy prawnej może

chronić osobę, która faktycznie nie włada rzeczą,

d. art. 173 k.c. poprzez jego niewłaściwe niezastosowanie polegające na

niewuwzględnieniu okoliczności, iż we wskazanej dacie zasiedzenia spełnione były

przesłanki przedłużenia terminu zasiedzenia na zasadzie przywołanego przepisu.

2. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez uchylenie się od zbadania wszystkich przesłanek istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy.

Przy takich zarzutach skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienie i orzeczenie odmiennie co do istoty sprawy poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie, zasądzenie od wnioskodawczym na rzecz moich mocodawców zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, **ewentualnie o** uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestników postępowania F. W., K. D. (1) i W. D. jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, prowadzące do uznania zasadności złożonego przez J. F. wniosku nie budzą wątpliwości i zostały dokonane w oparciu o wszechstronną analizę zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W pierwszej kolejności omówić należy zarzuty prawa procesowego, ponieważ ich uwzględnienie będzie miało wpływ na ocenę zarzutów dotyczących prawa materialnego.

Nie jest trafny podniesiony w apelacji zarzut sprowadzający się do naruszenia normy art. 233 k.p.c., gdyż Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej, swobodnej, a nie dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. „Ramy swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1) wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego” (zob. wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, Lex nr 41437; wyrok SA w Szczecinie z dnia 17 września 2008 r., I ACa 1195/06, Lex nr 516569; J. Klich-Rump, Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia sądowego w procesie cywilnym, Warszawa 1977, s. 135). Podniesiony przez apelujących w tym zakresie zarzut mógłby być uwzględniony jedynie wówczas, gdyby wykazano, że zebrane dowody w części zostały ocenione w sposób rażąco wadliwy, sprzeczny z zasadami logiki bądź doświadczenia życiowego. Tego zaś apelujący nie dowiedli, a ich twierdzenia są wyrazem własnej oceny dowodów i własnej wersji stanu faktycznego korzystnego dla nich, ale sprzecznego z ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. Nie można bowiem zgodzić się ze skarżącymi w zakresie w jakim twierdzą, że Sąd Rejonowy de facto przerzucił ciężar dowodzenia przesłanek zasiedzenia na uczestników postępowania. Przewidziany w art. 6 k.c. ciężar dowodu spoczywał na wnioskodawczyni, która dowiodła zasadności złożonego przez siebie wniosku. W sprawie znajduje zastosowanie wynikające z art. 339 k.c. domniemanie, w świetle którego Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał, iż wnioskodawczyni jest posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości. Pozostałym uczestnikom postępowania przysługiwało wobec tego prawo powoływania dowodów w celu obalenia wspomnianego domniemania, czemu nie podolali.

Odnosząc się natomiast do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 328 k.p.c., w ocenie Sądu Okręgowego, sporządzone przez Sąd pierwszej instancji uzasadnienie odpowiada przewidzianym w powołanym przepisie wymogom. Orzeczenie Sądu Rejonowego zostało uzasadnione w zakresie koniecznym do rozstrzygnięcia sprawy. Sąd wytłumaczył motywy rozstrzygnięcia w sposób pozwalający na dokonanie oceny jego prawidłowości przez Sąd wyższej instancji, przy czym dostatecznie jasno ustalił stan faktyczny, oceniając wyczerpująco zebrany materiał dowodowy i wskazał podstawę prawną (por. orzeczenie SN z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Praw. 2007, nr 17, poz. 930, orzeczenie SN z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, LEX nr 558286). Przedstawione argumenty w celu uzasadnienia podjętego rozstrzygnięcia w pełni zatem motywują jego podstawy, nie pozostawiając wątpliwości, co do jego zasadności.

Apelacja skarżących jest bezzasadna również z perspektywy wyników analizy zaskarżonego rozstrzygnięcia, dokonanej w konfrontacji z zarzutami o charakterze merytorycznym. Przede wszystkim niezasadny jest podniesiony w apelacji zarzut niespełnienia przez wnioskodawczynię przewidzianych w art. 172 k.c. przesłanek prowadzących do nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia, a to zarówno w kontekście samoistności posiadania, jak i jego okresu. W świetle powyższego przepisu, 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 – wówczas nabywa jej własność po upływie lat trzydziestu. Do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności

nieruchomości konieczne jest zatem łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego, nieprzerwanego posiadania oraz upływu czasu 20 lub 30 lat. Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (zob. m.in.: wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, Lex nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474). Posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą. Występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako *corpus possessionis*, oraz psychicznego elementu *animus rem sibi habendi*, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 768-769; A. Kunicki (w:) System..., s. 830; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, s. 681). Drugą przesłankę zasiedzenia stanowi upływ czasu. Dwudziestoletni i trzydziestoletni termin zasiedzenia rozpoczyna swój bieg od dnia objęcia rzeczy w posiadanie samoistne. Dobra wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką nabycia własności nieruchomości, lecz ma tylko takie znaczenie, że skraca termin zasiedzenia z 30 do 20 lat. W złej wierze jest ten kto wie, albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu lecz innej osobie (postanowienie Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2000 r. II CKN 657/98).

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zasadnie Sąd pierwszej instancji przyjął, iż zostały spełnione obie przesłanki prowadzące do nabycia przez J. F. własności w drodze zasiedzenia. Wnioskodawczyni od dnia 13 maja 1981 r. jest posiadaczem samoistnym nieruchomości położonej w P. i z uwagi na treść sporządzonego przez J. A. testamentu, władała przedmiotową nieruchomością w sposób, w jaki czyni to właściciel, wyrażając wolę władania rzeczą dla siebie. Trafnie Sąd a quo wywodzi, iż o tym, że wnioskodawczyni wykonywała samoistne posiadanie nieruchomości świadczą m.in. następujące okoliczności: oddanie nieruchomości w dzierżawę F. W., pobieranie z tego tytułu czynszu dzierżawnego, wypowiedzenie umowy dzierżawy i podjęcie stosownych czynności prawnych w celu jej wydania, regulowanie zobowiązań podatkowych poza okresem trwania umów dzierżawy, wystąpienie w sierpniu 2009 r. do Sądu Rejonowego w Łasku przeciwko F. W. z pozwem o wydanie przedmiotu dzierżawy i zapłatę zaległego czynszu dzierżawnego. Wnioskodawczyni samodzielnie decydowała zatem o sposobie korzystania z przedmiotowej działki. Właściciel nieruchomości, bądź osoba wyrażająca wolę władania właścicielskiego nie musi osobiście fizycznie korzystać z nieruchomości. Decydujące jest bowiem dysponowanie tą nieruchomością, dlatego oddanie gruntu w dzierżawę potwierdza wolę władania nieruchomością dla siebie, w żadnej mierze nie powodując przerwania terminu zasiedzenia. Podejmowane przez wnioskodawczynię działania względem nieruchomości dowodzą wystąpienia zarówno fizycznego elementu władania rzeczą (*corpus*) jak i intelektualnego elementu zamiaru władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 1972, s. 770; J.St. Piątowski (w:) System..., s. 323; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 436). Mając na uwadze zewnętrzne znamiona zachowania wnioskodawczyni, w ocenie Sądu Okręgowego, manifestowała ona wolę wykonywania prawa własności. Trudno zrozumieć w tym kontekście istotę argumentacji apelujących, według których podejmowane przez J. F. czynności prawne w celu odzyskania nieruchomości miałyby świadczyć o braku jej woli władania nieruchomością dla siebie, podczas gdy jest zupełnie odwrotnie.

W związku z faktem pozostawania wnioskodawczyni w złej wierze, w sprawie prawidłowo zastosowano dłuższy termin zasiedzenia, tj. 30 – letni. Nie można przy tym zgodzić się ze skarżącymi, iż J. F. nie posiadała przedmiotowej nieruchomości przez wymagany okres i brak jest podstaw do uznania aby doszło do przerwy w biegu terminu zasiedzenia. Posiadanie samoistne trwało nieprzerwanie przez wymagany ustawą okres, wobec domniemania ciągłości posiadania (art. 340 zd. 1 k.c.).

Zupełnie niezrozumiały jest zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 173 k.c. wobec niesprecyzowania którego z uczestników postępowania miały dotyczyć. Zebrany zatem w toku postępowania materiał dowodowy uprawniał do przyjęcia, że w sprawie zostały spełnione niezbędne do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia wymogi w postaci samoistności posiadania i upływu czasu. Sąd Rejonowy rozpoznał zaś istotę sprawy, zbadał wszystkie przesłanki istotne z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Z tych względów, w oparciu o art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy apelację oddalił.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i § 7 pkt. 1 w zw. z § 6 pkt. 5, § 12 ust. 1pkt. 1, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) obciążając nimi stronę skarżącą.

Z/ (...).