

Sygn. akt I Ca 374/23

POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2023 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Joanna Składowska

Sędziowie: Barbara Bojakowska

K. P.

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2023 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku S. M.

przy udziale C. O., W. P., A. F., P. O., B. O., J. M. i A. M.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki postępowania W. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu VIII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. z dnia 24 maja 2023 r., sygn. akt VIII Ns 364/22

postanawia:

oddalić apelację;

ustalić, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty związane ze swoim udziałem

w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt **I Ca 374/23**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 24 maja 2023 r., wydanym pod sygn. akt VIII Ns 364/22, Sąd Rejonowy w Wieluniu VIII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. stwierdził, że S. M. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2014 r. prawo własności niezabudowanej nieruchomości, położonej w miejscowości D., gmina N., oznaczonej jako działka o nr (...) o powierzchni 1,00 ha, dla której to nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów (pkt 1) oraz ustalił, iż koszty postępowania ponoszą zainteresowani w zakresie dotychczas przez siebie wydatkowanym (pkt 2).

Orzeczenie zapadło na podstawie poniższych ustaleń i wniosków.

Działka nr (...) znajdowała się w posiadaniu Z. O. (nazwisko rodowe G.). Na mocy aktu własności ziemi nr ON 451 (...), wydanego 19 kwietnia 1974 r. Z. O. stała się z mocy prawa właścicielem w/w nieruchomości.

W 1983 r. właścicielka sprzedała wskazaną wyżej nieruchomość ojcu wnioskodawcy C. M.. Umowę zawarto w formie pisemnej, jednak dokument nie zachował się. Od chwili zawarcia umowy ojciec wnioskodawcy uprawiał ziemię oraz ponosił koszty związane z jej utrzymaniem, tj. opłacał podatki. C. M. zmarł w 2005 r.,

a posiadaczem nieruchomości stał się wnioskodawca S. M..

W sierpniu 2022 r. wnioskodawca poinformował uczestniczkę postępowania W. P., że chce kupić przedmiotową nieruchomość.

Zdaniem Sądu Rejonowego, posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez C. M., a następnie S. M. miało charakter samoistny. Uważali się za właścicieli, uprawiali ziemię, nie płacili czynszu nikomu z rodziny O.. Sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia, że ten stan rzeczy miał charakter przejściowy. Z. O., podobnie jak jej dzieci, nie rościli żadnych praw do przedmiotowej nieruchomości, tolerując jednocześnie władanie nią przez wnioskodawcę i jego ojca. Fakt, iż W. P. zainteresowała się gruntem w sierpniu 2022 r., próbując ustalić zobowiązania podatkowe, nie może zostać uznany za wyraz korzystania z właścicielskich uprawnień, tym bardziej, że nastąpiło to po upływie 30 lat od zbycia nieruchomości przez jej matkę.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że C. M. oraz S. M. posiadali ziemię w złej wierze, ponieważ wiedzieli, że użytkują grunt na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży. W ocenie Sądu, jako datę rozpoczęcia użytkowania gruntu należało przyjąć 1983 r., a zatem nabycie własności przez zasiedzenie na podstawie art. 172 k.c. nastąpiło 1 stycznia 2014 r.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Od powyższego rozstrzygnięcia uczestniczka W. P. wniosła apelację, zaskarżając postanowienie Sadu Rejonowego w całości i zarzucając:

naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego materiału dowodowego polegający na:

- bezpodstawnej odmowie przyznania wiarygodności zeznaniom W. P. i B. O. w kwestii dotyczącej rodzaju zawartej umowy między Z. O. (matką uczestniczek) a poprzednikiem prawnym wnioskodawcy (jego ojcem) jedynie przez wzgląd na fakt, iż nie są one zgodne z zeznaniami świadków powołanych przez stronę przeciwną, co skutkowało błędnym ustaleniem, iż doszło do zawarcia pomiędzy ww. stronami umowy sprzedaży nieruchomości w 1983 r.;

- przypisaniu wiarygodności dowodom z zeznań wnioskodawcy oraz powołanych przez niego świadków na okoliczność zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży w sytuacji gdy świadkowie ci nigdy nie widzieli dokumentu, który stanowiłby umowę sprzedaży, a zeznania swe oparli jedynie na wiadomościach pozyskanych z „drugiej ręki”, a skutkiem tego błąd w ustaleniach faktycznych co do faktu zawarcia umowy sprzedaży;

- całkowitym pominięciu w ocenie dowodu z dokumentu w postaci oświadczenia C. O., który jako mąż uprzedniej właścicielki Z. O. oświadczył, iż poprzednik prawny wnioskodawcy zawarł ustną umowę dzierżawy i przekazywał do jego rąk czynsz dzierżawny, a skutkiem tego błąd w ustaleniach faktycznych co do faktu, że C. M. nigdy nie przekazywał czynszu dzierżawnego Państwu O.;

- całkowitym pominięciu w ocenie treści zeznań świadka L. Z., a skutkiem tego błąd w ustaleniach faktycznych co do faktu, iż C. M. kupił sporną nieruchomość w sytuacji gdy dzierżawił on działkę od Z. O.;

- braku dokonania oceny dowodu z przesłuchania W. P., a konkretnie wskazanego przez nią faktu, że wnioskodawca 30 sierpnia 2022 r. przed wystąpieniem

z wnioskiem o zasiedzenie zaproponował w rozmowie telefonicznej odkupienie nieruchomości od uczestniczki i jej rodzeństwa jako obecnych właścicieli, czemu nie zaprzeczył wnioskodawca, a co doprowadziło do błędnego ustalenia, iż można mu przypisać wolę dalszego posiadania i zatrzymania nieruchomości dla siebie, a także pozostawania przez wnioskodawcę w przekonaniu, iż jest on właścicielem spornej nieruchomości, którą odziedziczył po ojcu;

b. art. 232 zd. 1 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i bezpodstawne przyjęcie, że wnioskodawca dostatecznie wykazał okoliczność, z której wywodzi skutki prawne, iż doszło do zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży nieruchomości, gdy tymczasem nie przedłożył do akt sprawy ani pisemnej umowy sprzedaży, ani żadnego dowodu zapłaty ceny bądź jej wysokości, podczas gdy wzajemnie uzupełniające się dowody w postaci zeznań W. P., B. O. i L. Z. oraz pisemnego oświadczenia C. O. przeczą temu, a potwierdzają, że w 1983 r. doszło do zawarcia ustnej umowy dzierżawy;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

art. 336 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w rezultacie przyjęcie, że C. M. od 1983 r., a wnioskodawca od 2005 r. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości położonej w miejscowości D., obręb (...) D. o nr ewidencyjnym (...);

art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i 338 k.c. poprzez przyjęcie, iż mimo braku przesłanki samoistności posiadania i sprawowania władztwa nad nieruchomością jako dzierżyciel S. M. nabył własność nieruchomości w drodze zasiedzenia;

art. 338 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie.

W oparciu o wskazane zarzuty, apelująca wniosła o zmianę postanowienia poprzez oddalenie wniosku oraz zasądzenie na rzecz uczestniczki zwrotu kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję według norm prawem przepisanych.

Wnioskodawca domagał się oddalenia apelacji na koszt skarżącej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom, Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, w takim zakresie, na jaki zezwalały przeprowadzone dowody, po dokonaniu ich oceny zgodnie

z kryteriami wskazanymi w art. 233 k.p.c. Zgodnie zaś z wymogami art. 327¹ § 1 k.p.c., wskazał, na jakich dowodach się oparł, a jakim dowodom odmówił wiarygodności i z jakich przyczyn. Ustalenia te Sąd Okręgowy uznaje za własne.

Zasada swobodnej oceny dowodów odgrywa istotną rolę w zakresie ustalania stanu faktycznego, ponieważ w przypadku pojawienia się sprzeczności, np. odmiennych zeznań stron i świadków pozwala sądowi ocenić, którym twierdzeniom należy dać wiarę. Z dwóch przeciwstawnych źródeł wiedzy o zdarzeniach faktycznych, sąd ma prawo oprzeć swoje stanowisko wybierając to, które uzna za bardziej wiarygodne. Wszechstronne rozważenie zebranego materiału oznacza zaś uwzględnienie i rozważenie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności.

Skuteczne postawienie zarzutu dokonania błędnych ustaleń, będących konsekwencją niewłaściwej oceny materiału dowodowego wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Wyrażenie przez stronę odmiennego poglądu, co do oceny poszczególnych dowodów jest jej prawem, jednakże możliwość przedstawienia innej wersji stanu faktycznego, nie świadczy jeszcze o nadużyciu swobodnej oceny dowodów. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł wyrażonych w art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Argumentacja zaś skarżącej sprowadza się w zasadzie do forsowania tezy, że Sąd winien dać wiarę zeznaniom uczestniczek W. P. i B. O., uznając zeznania świadków zgłoszonych przez wnioskodawcę za niewiarygodne. Apelująca akcentuje fakt, że osoby te nie widziały dokumentu umowy sprzedaży, zupełnie pomijając, że wnioskodawca, a

wcześniej jego ojciec wykonywali względem nieruchomości wszelkie czynności właścicielskie i byli postrzegani jako właściciele przez otoczenie, a do 2022 r. nikt inny nie zgłaszał w stosunku do nieruchomości żadnych roszczeń. Warto również zauważyć, że świadkowie, których wiarygodność skarżąca kwestionuje to osoby obce dla uczestników postępowania, przy czym Z. Z. był sołtysem wsi D. przez 16 lat (lata 2003 - 2019), a E. S. jest mieszkańcem D.. L. Z. jest zaś ciotką uczestniczki postępowania W. P. i mieszka w innej miejscowości. Wersja o płatności czynszu nie znajduje uzasadnienia w jakimkolwiek dowodzie przelewu, czy pokwitowaniu. Zresztą, autorka apelacji jest tu bardzo niekonsekwentna, zarzucając brak dokumentu umowy sprzedaży, a jednocześnie forsując tezę o ustnej umowie dzierżawy.

Odnosząc się natomiast do kwestii nieuwzględnienia przez Sąd Rejonowy oświadczenia C. O. załączonego do akt sprawy, trzeba przywołać treść art. 245 k.p.c., zgodnie z którym dokument prywatny sporządzony w formie pisemnej albo elektronicznej stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie, a nie tego, że miały miejsce podane w nim fakty. Z dokumentem prywatnym nie łączy się domniemanie zgodności z prawdą oświadczenia w nim zawartego. Warto także zauważyć, że wnioskodawca poddał w wątpliwość autentyczność podpisu, czy też świadomość C. O. co do treści dokumentu, a uczestnik ten nie stawił się na rozprawę i nie złożył zeznań w sprawie. Apelująca nie udowodniła zaś prawdziwości dokumentu zgodnie z wymogami art. 253 k.p.c. Omawiane oświadczenie nie mogło być zatem źródłem wiedzy o okolicznościach istotnych dla rozstrzygnięcia.

Wobec tego, że Sąd Rejonowy nie dopuścił się błędu w ustaleniach faktycznych, za chybione należało uznać także zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Warto przy tym podkreślić, że zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Nadto, posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia to określony stan faktyczny, zatem jest naturalne, że z reguły nie znajduje potwierdzenia w dokumentach. Wręcz przeciwnie, z natury zasiedzenia wynika, że biegnie przeciwko właścicielowi, który dysponuje potwierdzeniem swojej własności lub innej osobie wskazanej jako podmiot władający. Także sama świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem nieruchomości, nie skutkuje brakiem samoistności posiadania. Nawet samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, postanowienie Sądu Najwyższego z 15 marca 2012r., I CSK 391/11, L.).

Z powyższych względów Sąd Okręgowy - podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. - oddalił apelację jako bezzasadną.

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