

Sygn. akt I Ca 79/16

POSTANOWIENIE

Dnia 24 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Włodzimierz Wójcicki (spr.)
Sędziowie:	Krzysztof Adamiak Eugeniusz Dąbrowski
Protokolant:	Anna Sobieska

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2016 r. w Łomży

na rozprawie sprawy

z wniosku W. B.

z udziałem E. B. i W. G.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w (...) z dnia 4 grudnia 2015 r., sygn. akt I Ns 36/15

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie i stwierdzić, że W. B. s. E. i E. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2012 r. udział w wysokości 3/8 w następujących nieruchomościach:

1. łąkach trwałych oznaczonych nr działki (...), o powierzchni 0,06 ha, położonych w obrębie (...) S., jednostka ewidencyjna: (...)(...) S. – obszar wiejski, jednostka rejestrowa: (...);
2. łąkach trwałych oznaczonych nr działki (...), o powierzchni 0,02 ha, położonych w obrębie: (...) S., jednostka ewidencyjna: (...)_5 S. – obszar wiejski, jednostka rejestrowa: (...);
3. łąkach trwałych oznaczonych nr działki (...), o powierzchni 0,51 ha, położonych w obrębie: (...) S., jednostka ewidencyjna: (...)_5 S. – obszar wiejski, jednostka rejestrowa:(...);
4. nieużytkach oznaczonych nr działki (...), o powierzchni 0,01 ha, położonych w obrębie: (...) S., jednostka ewidencyjna: (...)_5 S. – obszar wiejski, jednostka rejestrowa: (...);
5. łąkach trwałych, nieużytkach oznaczonych nr działki (...), o łącznej powierzchni 0,53 ha, położonych w obrębie: (...) S., jednostka ewidencyjna: (...)_5 S. – obszar wiejski, jednostka rejestrowa: (...);

6. gruntach ornych, lasach, użytkach rolnych zabudowanych oznaczonych nr działki (...), o łącznej powierzchni 0,27 ha, położonych w obrębie: (...) S., jednostka ewidencyjna: (...) (...) S. – obszar wiejski, jednostka rejestrowa:(...);

7. gruntach ornych, łąkach trwałych, sadyie oznaczonych nr działki (...), o łącznej powierzchni 0,20 ha, położonych w obrębie: (...) S., jednostka ewidencyjna: (...)_5 S. – obszar wiejski, jednostka rejestrowa: (...);

8. gruntach ornych, pastwiskach trwałych, nieużytkach oznaczonych nr działki (...), o łącznej powierzchni 9,99 ha, położonych w obrębie: (...) S., jednostka ewidencyjna: (...) (...) S. – obszar wiejski, jednostka rejestrowa: (...);

II. ustalić, że strony postępowania ponoszą koszty postępowania we własnym zakresie.

Krzysztof Adamiak W. E. D.

Sygnatura akt I Ca 79/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawca W. B. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 14 kwietnia 2012 r. udział w wysokości 3/8 w nieruchomościach położonych w miejscowości S. oznaczonych nr (...)o pow. 0,06 ha, nr (...) o pow. 0,02 ha, nr (...) o pow. 0,51 ha, nr (...) o pow. 0,01 ha, nr (...) o pow. 0,53 ha, nr (...) o pow. 0,27 ha, nr(...)o pow. 0,20 ha oraz nr (...) o pow. 9,99 ha.

Uczestniczka postępowania W. G. wniosła o oddalenie wniosku. Uczestniczka postępowania E. B. wniosła o uwzględnienia wniosku.

Postanowieniem z 4 grudnia 2015 r., wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 36/15, Sąd Rejonowy w (...) oddalił wniosek o zasiedzenie.

Sąd ten ustalił, że H. A. i jego małżonka J. A. w udziale 3/4 części oraz M. O. w udziale 1/4 części stali się z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 r. współwłaścicielami nieruchomości położonych w miejscowości S. oznaczonych w ewidencji gruntów nr (...)o łącznej powierzchni 11,59 ha. Stwierdzone to zostało aktem własności ziemi (...) (...) /Sz (...) z 25 lipca 1974 r. J. A. zmarła 28 grudnia 1980 r. Gospodarstwo rolne wchodzące w skład spadku po niej nabył mąż H. A.. W dniu 31 grudnia 1981 r. H. A. na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego, przekazał na rzecz wnuka W. B. m. in. udział 3/4 w ww. gospodarstwie rolnym, tj. udział należący do niego oraz jego zmarłej małżonki J. A.. Na podstawie ww. umowy zostało przeniesione posiadanie udziału 3/8 części należącego do J. A. oraz prawo własności udziału 3/8 części należącego do H. A.. W dniu 31 grudnia 1981 r. H. A. był także właścicielem udziału 3/8 części w gospodarstwie rolnym należącym do J. A., jednakże ten stan prawny został potwierdzony dopiero deklaratywnym postanowieniem Sądu Rejonowego w (...) z 6 lutego 2015 r. W dniu 13 kwietnia 1982 r. M. O. na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego, przekazała na rzecz W. B. prawo własności udziału 1/4 części w ww. nieruchomościach stanowiących gospodarstwo rolne. W wyniku ww. zdarzeń prawnych W. B. stał się właścicielem udziału 5/8 części w gospodarstwie rolnym oraz posiadaczem udziału 3/8 części. W dniu 15 czerwca 1995 r. H. A. zmarł. Spadek po nim z mocy prawa nabyli E. B. oraz W. G. po 1/2 części każde z nich, w tym wchodzący w skład spadku udział 3/8 w gospodarstwie rolnym. Sąd Rejonowy ustalił nadto, że W. B. na działce nr (...) (siedlisko) zbudował garaż oraz ze względów bezpieczeństwa rozebrał stodołę. Pracował on na gospodarstwie oraz wyjeżdżał za granicę w celach zarobkowych. W domu jednorodzinnym posadowionym na działce oznaczonej nr (...) mieszkała także żona W. B. wraz z dziećmi.

Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o zasiedzenie nie zasługiwał na uwzględnienie. Gospodarstwo rolne znajdowało się w posiadaniu wnioskodawcy od momentu sporządzenia umowy z 13 kwietnia 1982 r. pomiędzy wnioskodawcą a M. O., tj. umowy przenoszącej własność udziału 1/4 części w gospodarstwie rolnym. Już wcześniej bowiem, 31 grudnia 1981 r. została zawarta pomiędzy H. A. a wnioskodawcą umowa, w wyniku której wnioskodawca stał się posiadaczem udziału 3/4 części gospodarstwa rolnego, a dokładniej właścicielem udziału 3/8

części oraz posiadaczem udziału 3/8 części. Od 13 kwietnia 1982 r. wnioskodawca korzystał z całej nieruchomości, sprowadził do gospodarstwa rolnego żonę i dzieci. Ponościł także opłaty za nieruchomość, co jednak nie świadczy w ocenie Sądu o wykroczeniu ponad uprawnienia wynikające ze swojego udziału. Fakt, że wnioskodawca zezwalał innym osobom korzystać z gruntów, także nie może świadczyć o powyższym. W domu jednorodzinnym posadowionym na działce nr (...) były wykonywane tylko drobne bieżące remonty. Posadowienie na działce garażu, czy też rozebranie stodoły ze względów bezpieczeństwa nie może świadczyć o zmanifestowaniu wobec współwłaścicieli i otoczenia woli posiadania całego gospodarstwa rolnego wyłącznie dla siebie. Zachowanie więc wnioskodawcy w ocenie Sądu Rejonowego, nie dało podstaw do oceny, że już od 13 kwietnia 1982 r. czy też w okresie późniejszym zmienił, rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł wnioskodawca W. B. zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 206 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie a w następstwie przyjęcie, że posiadanie samoistne nieruchomości przez wnioskodawcę oraz podejmowane przez niego czynności stanowiły wyraz korzystania jedynie z prawa współwłasności, a nie własności, podczas gdy W. B. władał przedmiotowymi nieruchomościami wykraczając poza granice przysługującego mu uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej,

- art. 336 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wskutek przyjęcia, że przejawy aktów właścicielskich realizowanych przez wnioskodawcę nie stanowią o jego samoistnym posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia;

2. mającą wpływ na treść orzeczenia sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji ze zgromadzonym materiałem dowodowym, poprzez przyjęcie, że wnioskodawca swym postępowaniem nie zmanifestował woli posiadania całej rzeczy wyłącznie dla siebie, podczas gdy z materiału zgromadzonego w sprawie, a w szczególności zeznań świadków, zeznań wnioskodawcy oraz uczestników postępowania wynika, że dostęp do nieruchomości miał tylko i wyłącznie wnioskodawca, to on bez porozumienia z pozostałymi współwłaścicielami decydował o kierunkach rozwoju gospodarstwa rolnego, zlecał pracę polne/rolne na gruntach, a przede wszystkim uczestnicy postępowania nie mieli dostępu do przedmiotowych nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe wnioskodawca wniósł o:

- zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie, że wnioskodawca W. B. nabył przez zasiedzenie z dniem 14 kwietnia 2012 r. udział w wysokości 3/8 w szczegółowo wymienionych we wniosku nieruchomościach, ewentualnie

- uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz skierowanie do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,

- zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz wnioskodawcy W. B..

W odpowiedzi na apelację uczestniczka W. G. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy w Łomży zważył co następuje:

Apelacja skutkowałą zmianą zaskarżonego postanowienia i uwzględnieniem wniosku.

Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne w sprawie w zakresie istotnym do jej rozstrzygnięcia w sposób prawidłowy, a dokonał jedynie wadliwej ich oceny i w konsekwencji dopuścił się naruszenia prawa materialnego przez niezastosowanie w sprawie art. 172 k.c. W związku z tym Sąd Okręgowy uwzględnił wniosek i orzekł o nabyciu przez wnioskodawcę poprzez zasiedzenie udziału we wskazanych we wniosku nieruchomościach z dniem 1 stycznia 2012 r.

Zgodnie z art. 172 § 1 kc posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwalnie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze.

Przepis ten w § 2 stanowi, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Tak więc aby mogło nastąpić zasiedzenie w niniejszej sprawie udziału we wskazanych przez wnioskodawcę we wniosku nieruchomości wnioskodawca musiałby spełnić łącznie następujące przesłanki ustawowe: a) być posiadaczem samoistnym nieruchomości, b) od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie musiało upłynąć 20 lat, gdy był posiadaczem w dobrej wierze, c) lub być posiadaczem w złej wierze co do tego posiadania w chwili jego uzyskania lecz od tej chwili upłynąć by musiało 30 lat. Rozważając zasadność wniosku należało ustalić wystąpienie wszystkich przesłanek zasiedzenia.

Mając powyższe na uwadze zaznaczyć należy przede wszystkim, że okolicznością przesądzającą na gruncie niniejszej sprawy była treść umowy z 31 grudnia 1981 r. (k. 21-23), zawartej między H. A. a W. B.. Wskazać należy, że z chwilą śmierci J. A., jej mąż H. A. przejął w całości w posiadanie samoistne (w rozumieniu art. 336 kc) przysługujący jej udział we współwłasności gospodarstwa rolnego. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez zainteresowanych. Nadto zazwyczaj jest tak, że z chwilą śmierci jednego z małżonków będących współposiadaczem rzeczy, jej posiadanie w całości przejmuje drugi z małżonków będących dotychczas jej współposiadaczem. Mając to na uwadze wskazać należy, że umową z 31 grudnia 1981 r. H. A. przekazał na rzecz wnioskodawcy W. B. nie tylko własność udziału 3/8 ale też posiadanie udziału 3/8, który stanowił własność jego zmarłej żony J. A., a który od jej śmierci posiadał H. A.. Od chwili zawarcia przed Naczelnikiem Miasta i Gminy w S. umowy przeniesienia własności i posiadania gospodarstwa rolnego, tj. od 31 grudnia 1981 r. wnioskodawca przejął w posiadanie samoistne wszystkie nieruchomości wchodzące w skład tego gospodarstwa opisane w umowie i wskazane we wniosku o zasiedzenie. Od wskazanej daty wnioskodawca stał się jedynym posiadaczem udziału 3/8 w spornych nieruchomościach. Nie może ulegać wątpliwości, że przekazanie posiadania gospodarstwa rolnego nastąpiło z dochowaniem obowiązujących ówczesnie przepisów prawa, w drodze umowy pisemnej sporządzonej przez naczelnika gminy, na mocy art. 52 ust. 1 ustawy z 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140). Umowa ta stanowiła podstawę do ujawnienia stanu własności w ewidencji gruntów, ewentualnie na wniosek rolnika w księdze wieczystej. Brak jest więc podstaw, by kwestionować obecnie moc prawną zawartej umowy w zakresie przeniesienia posiadania nieruchomości w udziale 3/8.

Poza tym przekonujące są argumenty apelacji wskazujące, że w błędzie pozostawał Sąd Rejonowy wskazując, iż wnioskodawca nie wykazał, ażeby rozszerzył władanie nieruchomością ponad przysługujący mu udział. Abstrahując już nawet od faktu, że posiadanie udziału w spornej nieruchomości zostało przeniesione na wnioskodawcę umową z 31 grudnia 1981 r., to w ocenie Sądu Okręgowego wnioskodawca wykazał w toku postępowania I-instancyjnego, że faktycznie wykonywał na gospodarstwie czynności typowe dla posiadania samoistnego. Umknęło uwadze Sądu meriti, że posiadaczem samoistnym nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 kc), a zatem korzysta z niej z wyłączeniem osób trzecich, pobiera z niej pożytki i dochody, a nadto uważa się za uprawnionego do rozporządzania nią (art. 140 kc). W realiach niniejszej sprawy, niewątpliwie na skutek zawarcia umowy z 31 grudnia 1981 r., wnioskodawca objął w posiadanie samoistne gospodarstwo. Jak słusznie wskazał Sąd meriti – wnioskodawca ponosił opłaty za nieruchomość, dokonywał niezbędnych remontów domu, posadził na działce garaż, rozebrał stodołę. Wskazane czynności zostały jednak nienależycie ocenione. Wskazać bowiem należy, że dokonywanie remontów jak najbardziej odpowiada wykonywaniu uprawnień właścicielskich do nieruchomości, natomiast ich rozmiar zależy od potrzeb, uznania oraz możliwości finansowych osoby władającej nieruchomością. Niewątpliwie wnioskodawca władał całą nieruchomością, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, zarządzał nią, bez konsultacji z pozostałymi współwłaścicielami decydował o kierunkach rozwoju gospodarstwa rolnego, pobierał pożytki, przez lokalnych gospodarzy uważany był za jedynego właściciela nieruchomości. Z art. 336 kc wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy 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 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, Lex nr 52668; postanowienie SN z 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474). Wyrazem samoistności jest między innymi niezależność w podejmowaniu decyzji co do przedmiotu posiadania, które to decyzje podejmował wyłącznie wnioskodawca. To na uczestnikach postępowania spoczywał ciężar dowodu, że w sposób nieprzerwany i samoistny, przez wymagany ustawą okres, przedmiotowej nieruchomości wnioskodawca nie

posiadał (art. 6 kc). Dowód taki skutecznie w niniejszym postępowaniu nie został jednak, zdaniem Sądu Okręgowego, przeprowadzony.

Mając powyższe na uwadze, nie ulega wątpliwości, że od 1 stycznia 1982 r. upłynął okres 30 lat samoistnego i nieprzerwanego posiadania - konieczny do nabycia rzeczy w drodze zasiedzenia. Kierując się taką oceną prawną Sąd Okręgowy zmienił wyrok Sądu I instancji i orzekł o zasiedzeniu przez wnioskodawcę udziału we wskazanej nieruchomości, zgodnie z jego wnioskiem.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na mocy art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc zmienił zaskarżone postanowienie i wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie uwzględnił.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.