

Sygn. akt III Ca 704/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Ewa Adamecyk SSO Zofia Klisiewicz SSO Agnieszka Skrzekut (sprawozdawca)
Protokolant:	inspektor Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2013r. w Nowym Sączu

na rozprawie sprawy

z powództwa D. S.

przeciwko J. G. i W. G.

o zobowiązanie do wykupu gruntu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 16 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 79/08

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej W. G. kwotę 1 200 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt III Ca 704/13

UZASADNIENIE

Powódka D. S. w pozwie wniesionym przeciwko pozwanym J. G. i W. G. domagała się zobowiązania pozwanych do wykupu gruntu na podstawie art. 231 § 2 kc i zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie nabycia od powódki gruntu o pow. 0,10 ha stanowiącego część działki nr (...), położonej w W., o pow. 0,88 ha, obj. KW nr (...) Sądu Rejonowego w Nowym Sączu za wynagrodzeniem w kwocie 30 000 zł, domagała się także zasądzenia na jej rzecz kosztów sądowych wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu powództwo to oddalił (pkt I), zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3 917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2 400 zł tytułem

zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II) oraz nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Sączu kwotę 1 153,70 zł tytułem części wydatków wyłożonych ze środków Skarbu Państwa (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka jest właścicielką m.in. dz. ew. nr (...) położonej w W.obj. KW (...), nabytej przez nią na podstawie dwóch postanowień o stwierdzenie nabycia spadku z 2000r. oraz umowy darowizny z dnia 27 lipca 2000r.

Dla dz. ew. nr (...) został wydany akt własności ziemi nr (...) z dnia 30 czerwca 1980r. stwierdzający nabycie własności na rzecz rodziców powódki – F.i K. P. (1). Wykaz zmian dla dz. ew. 256 stwierdzał, że powstała ona z parcel gruntowych nr (...) pow. 0,0087 ha i (...) pow. 0,8455 ha z KW (...).

Z dz. ew. nr (...) od strony północno wschodniej graniczą dz. ew. nr (...) o pow. 0,79 ha i (...) o pow. 0,18 ha, które powstały z podziału dz. ew. nr (...), na którą także został wydany akt własności ziemi nr (...) z dnia 30 czerwca 1980r., stwierdzający prawo własności rodziców pozwanego - F. G.i M. G.. Działka ew. nr (...) obj. KW (...) stanowi współwłasność pozwanego J. G. oraz F. P. (2) i K. P. (2). Działka ew. nr (...) obj. KW (...) stanowi własność pozwanych i została przez nich nabyta nieodpłatnie na początku lat 90-tych od matki pozwanego – M. G., w tym czasie ojciec pozwanego F. G. już nie żył, zmarł bowiem w latach 70-tych.

Według wykazu zmian dla dz.ew. nr (...) sporządzonej dla potrzeb postępowania uwłaszczeniowego, nieruchomości ta powstała z pgr: (...) o pow. 0,(...), (...) o pow. 0,2186 ha, (...) o pow. 0,0737 ha z KW (...).

W przeszłości, dokonując podziału parceli gruntowej nr (...) nastąpiło pominięcie we wpisach w księgach wieczystych, powstałej z jej podziału pgr (...).

Początkowo, jeszcze w księdze gruntowej figurowała parcela gruntowa nr (...) o pow. 0,9222 ha, która operatem podziału z 21 listopada 1947r. podzieliła się na pgr (...) o pow. 0,7128 ha, (...) o pow. 0,2110 ha, i pbud (...) o pow. 0,0197 ha.

Następnie operatem drogowym pgr (...) o pow. 0,2110 ha podzieliła się na pgr (...) o pow. 0,20 ha i pgr (...) o pow. 0,01 ha (ta ostatnia weszła w skład drogi), a pgr (...) (z KW (...)) o pow. 0,8455 ha podzieliła się na pgr (...) o pow. 0,70 ha i (...) o pow. 0,15 ha.

Operatem nowej ewidencji gruntów i budynków pgr (...) podzieliła się na pgr (...) o pow. 0,67 ha i pgr (...) o pow. 0,03 ha.

Prawidłowy wykaz zmian wskazuje, że dz.ew. nr (...) stanowią pgr (...), (...), (...), (...), natomiast dz.ew. nr (...) stanowią pgr (...), (...), (...), pbud (...).

Część parceli gruntowej (...), pominięta w wykazie zmian gruntowych, stanowi przedmiot postępowania, jest ogrodzona i zabudowana budynkiem jednorodzinny należącym do pozwanych.

W przeszłości część obecnej dz.ew. nr (...) odpowiadający pgr (...) stanowiła pole orne, uprawiane rolniczo przez rodziców pozwanego F.i M. G., będące częścią ich gospodarstwa rolnego. Od nieruchomości należących do rodziny P., poprzedników powódki, parcela ta była wyraźnie oddzielona miedzą i niewysoką skarpą. Sąsiedzi i rodzina mieli pełną świadomość i wiedzę, że z jednej strony do miedzy jest pole G. (w tym także pgr (...)) a z drugiej strony grunty P.. Również wzajemnie ten stan posiadania i użytkowania był przez członków rodziny akceptowany. Nie było pomiędzy rodzinami sporów dotyczących granic, także powódka wiedziała gdzie jest granica nieruchomości i że wyznacza ją miedza. Granica nieruchomości obydwóch rodzin biegła od dawna w tym samym miejscu i w tych samych granicach od co najmniej lat 60-tych odbywało się posiadanie i użytkowanie gruntów.

Po śmierci ojca pozwanego, pole było uprawiane przez jego spadkobierców, w latach 90-tych nastąpiło przekazanie na rzecz pozwanych dz.ew. nr (...), choć w rzeczywistości przeniesienie posiadania dotyczyło także terenu odpowiadającego części pgr (...), bowiem w tych latach rozpoczęła się na fragmencie dz.ew. nr (...) odpowiadającym

części pgr (...), budowa domu pozwanych, zakończona kilka lat później. W trakcie procesu budowy domu a także stawiania ogrodzenia, pomiędzy stronami nigdy nie było nieporozumień na tle granic i prawa własności. Pozwani korzystali z pomocy powódki, która udostępniała im energię elektryczną.

O tym, iż w istocie pozwani wybudowali dom na części dz.ew. nr (...), powódka dowiedziała się ze zdjęć satelitarnych z 2006r.

Z rejestru gruntów z 1964r. wynika, że władającym nieruchomością stanowiącą pgr (...)o pow. 0,21 ha (z której powstała m.in. pgr (...)) był F. G.- ojciec pozwanego. Powódka i pozwany są rodziną, ojciec pozwanego i matka powódki byli kuzynami.

W takim stanie faktycznym Sąd powództwo oddalił.

Za zasadny uznał Sąd podniesiony przez pozwanych zarzut zasiedzenia gruntu będącego przedmiotem roszczenia. Wskazał Sąd, że choć powódka legitymowała się dowodem własności tego gruntu w postaci wpisu do księgi wieczystej i na tej podstawie korzystała z domniemania zgodności tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, to domniemanie to zostało obalone. Pozwani wykazali, że fragment dz. ew. nr(...)odpowiadający części parceli (...)znajdował się w samoistnym i nieprzerwanym posiadaniu rodziców pozwanego przynajmniej od lat 60-tych a w latach 90-tych posiadanie to zostało przeniesione na rzecz pozwanych. Nawet zatem przy założeniu, że początek terminu biegu zasiedzenia przypada na ostatni rok lat 60-tych lub na rok 1970 przyjąć należy, że doszło do zasiedzenia na rzecz matki pozwanego (spadkobierców po F. G.) lub na rzecz samych pozwanych. Wskazał Sąd jednocześnie, że dla takiego nabycia przez pozwanych prawa własności spornego gruntu bez znaczenia pozostaje to, że dla dz.ew. (...)i (...) zostały wydane akty własności ziemi. Postępowanie uwłaszczeniowe nie rozstrzygało bowiem kwestii granic nieruchomości a nabycie własności następowało zawsze w granicach posiadania danego gruntu. Z kolei stan posiadania gruntów na 1971r. był taki, iż przedmiot postępowania znajdował się w posiadaniu rodziców pozwanego.

O kosztach orzekł Sąd na zasadzie art. 98 kpc.

Wyrok ten powódka zaskarżyła w całości apelacją.

Zarzuciła:

- naruszenie art. 231 § 2 kpc w zw. z art. 5 kc przez uznanie braku podstaw do nakazania pozwanym złożenia oświadczenia o wykupie części dz.ew. nr (...), w sytuacji gdy prawidłowe rozumienie tych przepisów winno skutkować uwzględnieniem powództwa opartego na wpisie prawa własności powódki, a czemu nie sprzeciwiają się zasady współżycia społecznego;
- art. 5 kc w zw. z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP poprzez uznanie, że brak jest przesłanek do uwzględnienia roszczenia;
- art. 172 § 1 i 2 kc przez uznanie skuteczności zarzutu zasiedzenia, w sytuacji braku udowodnienia przez pozwanych ziszczenia się przesłanek samoistnego posiadania przedmiotowej części dz.ew. nr (...) w ściśle wskazanym czasie przez ściśle wskazanym posiadaczy oraz przy całkowitym zaniechaniu właściwej oceny samoistności i nieprzerwanego charakteru tego posiadania;
- art. 233 § 1 kpc przez sprzeczność ustaleń z zebrany materiał dowodowy oraz brak wszechstronnego rozważenia całości zebranego materiału z uwzględnieniem stanowiska powódki w zakresie czasu, charakteru i samoistności posiadania nieruchomości przez pozwanych;
- art. 6 kc przez uznanie udowodnienia przez pozwanych okoliczności zasiedzenia przedmiotowej części nieruchomości - dz.ew. (...);
- art. 233 § 1 kpc przez: uznanie możliwości zasiedzenia przedmiotowej części nieruchomości przy braku jednoznacznych dowodów potwierdzających faktyczne władztwo konkretnych, ściśle wskazanych poprzedników

prawnych pozwanych; brak jednoznacznego wskazania na czyją rzecz w drodze zasiedzenia została nabyta przedmiotowa część działki; uznanie możliwości zasiedzenia przy braku precyzyjnego wskazania dat granicznych samoistnego posiadania jak i okoliczności potwierdzających jego nieprzerwany charakter; uznanie możliwości wzruszenia domniemania zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej przy braku sprecyzowania samoistności posiadania i czasu jego nieprzerwanego trwania; brak ustaleń co do zakresu, czasu i charakteru posiadania przez poszczególnych poprzedników prawnych pozwanych w sytuacji gdy J. G. nie był jedynym spadkobiercą po swoim ojcu a posiadanie przedmiotowej części działki uzyskał dopiero końcem lat 80-tych lub w latach 90-tych; brak ustalenia charakteru i zakresu posiadania przez siostrę pozwanego; nadanie nieuprawnionego znaczenia treści zeznań powódki w zakresie rzekomego potwierdzenia przez nią faktu samoistnego posiadania oraz zeznaniom świadków, które to pozostają w sprzeczności z zeznaniami powódki; uznanie wiarygodności twierdzeń pozwanych o zasiedzeniu na podstawie okoliczności niezakłóconego procesu wznoszenia budynku; pominięcie protokołu urzędowego nr 15 z dnia 27 maja 1980 r. w postępowaniu uwłaszczeniowym; uznanie możliwości zasiedzenia przedmiotowej części dz.ew.(...)w zakresie parceli pgr (...)w sytuacji, gdy z opinii biegłego J. Ż. wynika, że w 1974 r. dz.ew. (...)i wydzielony fragment pgr (...)nie były widoczne, a cała dz.ew. (...) stanowi całość podzieloną funkcjonalnie na różne uprawy;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieuprawnionym uznaniu możliwości zasiedzenia mimo uchybień i braków jak powyżej.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa a ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy. Nie zachodzą uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania – art. 378 § 1 kpc.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia i wbrew podnoszonym zarzutom dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalenia te Sąd Okręgowy akceptuje w całości i przyjmuje za własne. Na podstawie tych ustaleń dokonał też prawidłowej kwalifikacji prawnej.

Apelująca swe roszczenie opierała na treści art. 231 § 2 kc, który to stanowi, że właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Legitymację czynną do wystąpienia z takim roszczeniem ma zatem jedynie właściciel nieruchomości, na której wzniesiono budynek. Brak wypełnienia tej przesłanki czyni powództwo bezzasadnym.

W niniejszej sprawie powyższe ma o tyle istotne znaczenie, że uwzględnienie podniesionego w niej przez pozwanych zarzutu zasiedzenia pozwala na oddalenie powództwa bez potrzeby badania pozostałych przesłanek cytowanego przepisu.

Zważenia w tym miejscu wymaga, że zarzut ten, wbrew temu co podnosi apelująca, zasługiwał na uwzględnienie. Z zebranego w sprawie materiału ponad wszelką wątpliwość wynika, że co najmniej część działki apelującej, na której pozwani wzniesli budynek pozostawała w ich posiadaniu samoistnym a wcześniej ich poprzedników prawnych. Władali oni tą działką traktując ją jako swoją własność, manifestując jednocześnie na zewnątrz swą wolę w tym zakresie (art. 336 kc). Przed wzniesieniem budynku wykorzystywali ją jako pole uprawne. Manifestacja tej woli była przy tym na tyle skuteczna, że prowadziła do postrzegania pozwanych i ich poprzedników na zewnątrz jako właścicieli spornego gruntu. Wszyscy słuchani w sprawie świadkowie zgodnie twierdzili, że teren „do między” należał do G.. W ich przekonaniu budynek wzniesli oni na nieruchomości, która stanowiła ich własność (zeznania świadka F. M., J. B., G. R., C. G. - k. 263-265). Co więcej, sama apelująca przyznała, że budynek został wzniesiony na polu użytkowanym przez G., twierdząc jedynie, że użytkowanie to wynikało z umowy dzierżawy jaka miała mieć miejsce między jej dziadkiem

a M. G.. Prawdłowo jednak przyjął Sąd Rejonowy, że apelująca faktu zawarcia tej umowy nie wykazała. Nie może jej potwierdzać lakoniczne stwierdzenie apelującej, że o umowie tej dowiedziała się „od ludzi i swoich sióstr” (k.265). Zgodnie z art. 339 kpc domniemywa się samoistność posiadania. Ten zatem kto chce wykazać, że władanie rzeczą nie ma takiego charakteru musi powołać się na okoliczności, które w sposób jednoznaczny będą na to wskazywały. W szczególności w okolicznościach niniejszej sprawy, w sytuacji stanowczych zeznań świadków jak powyżej, które możliwości zawarcia takiej umowy zaprzeczały, obowiązek wykazania, że faktycznie miała ona miejsce zobowiązywał apelującą do przedstawienia konkretnych dowodów.

Zamierzonych skutków, z uwagi na materiał dowodowy zebrany w niniejszej sprawie, apelująca nie może także osiągnąć, powołując się na protokół z dnia 27 maja 1980 r. Protokół ten podlegał takiej samej ocenie, jak każdy inny dowód. Nie można mu zatem nadawać jakiegóś priorytetowej mocy. Na marginesie można jedynie wskazać, że wskazany w tym protokole przez świadków zakres posiadania K. P. (1) i F. P. (1) nie został sprecyzowany. Z protokołu tego wynika co prawda, że dotyczył on dz.ew. (...) i (...), świadkowie ci jednak w odróżnieniu od świadków słuchanych w niniejszej sprawie nie wypowiadali się konkretnie, co do parceli stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania a wydzielonej z tej ostatniej działki. Posługiwali się ogólnie pojęciem „grunt” (k. 275).

Również zarzut, w którym apelująca wskazywała na brak właściwego ustosunkowania się przez Sąd do opinii biegłego A. K., albowiem jak się wydaje na podstawie treści tego zarzutu apelująca podnosząc go miała w istocie na względzie tę opinię a nie opinię biegłego J. Ż. dotyczącą kwestii geodezyjnych, nie zasługuje na aprobatę. Nie kwestionując, że z opinii tej nie wynika w sposób jednoznaczny czy wydzielony na zdjęciu lotniczym z 1974 r. fragment pgr (...) jest na nim widoczny (w relacji do zarysowanego na tym zdjęciu niewielkiego śladu wzdłuż południowej granicy tejże parceli), to kwestia ta nie może nasuwać żadnych wątpliwości, gdy wziąć pod uwagę opinię uzupełniającą biegłego. W opinii tej biegły stanowczo wskazał, że granica ewidencyjna przesunięta około 1 metr na północ jest także widoczna w postaci między wyznaczającej zmianę roślinności (k. 333).

Apelacja sprowadza się zresztą do kwestionowania nie tyle samego faktu użytkowania przez pozwanych spornego pasa gruntu, co skupia się przede wszystkim na braku dokładnego określenia w uzasadnieniu postanowienia przestrzeni czasowej, w której to miało mieć miejsce posiadanie oraz konkretnych osób, które miałyby wykonywać akty samoistnego posiadania prowadzące do zasiedzenia, a co w opinii apelującej stało na przeszkodzie przychylenia się do podniesionego zarzutu zasiedzenia.

W tym miejscu podzielić trzeba stanowisko Sąd Rejonowego, że powyższe braki w okolicznościach niniejszej sprawy nie miały znaczenia. Jak była o tym mowa na wstępie istotą niniejszej sprawy było to, czy apelującej przysługuje własność działki, na której pozwani wzniesli budynek. Zebrany w sprawie materiał dowodowy, jak również zostało to już przesądzone, wykluczał zaś możliwość przyjęcia aby apelująca warunek ten spełniała. Niezależnie od tego czy stwierdzenie zasiedzenia nastąpiłoby na rzecz pozwanego i pozostałych spadkobierców jego poprzednika prawnego czy też wyłącznie na rzecz jego oraz jego żony, miałyby ten sam skutek, tj. pozbawiałoby apelującą praw przysługujących jej w stosunku do działki, której dotyczy roszczenie na dzień wniesienia pozwu.

Słuchani w sprawie świadkowie wskazywali tymczasem na samoistne władanie pozwanego przedmiotem sporu oraz przez poprzedników prawnych pozwanego już w latach 60 tych i 70 –tych. Nawet zatem, jak uwypuklił to trafnie Sąd I instancji, przy przyjęciu wersji najmniej korzystnej dla pozwanych i założeniu, że termin biegu zasiedzenia rozpoczął się pod koniec lat 60-tych lub w 1970 r. zakładać trzeba, że przesłanki zasiedzenia zostały zrealizowane, w związku z czym apelująca w dacie wniesienia pozwu nie legitymowała się tytułem własności do przedmiotu sporu. Wskazać trzeba, że bez znaczenia w tej sytuacji pozostaje komu taki tytuł przysługiwał. Na marginesie wskazać można jedynie, że wbrew temu co podnosi apelująca z zeznań świadków wynika, w jakim zakresie poprzednicy prawni pozwanego przenieśli posiadanie na rzecz jego a w jakim na rzecz jego siostry. Jak wskazała C. G. „Żona G. podzieliła pole dla córki i syna. Córka dostała stary dom i pole a syn pole do sąsiadów” (k. 265).

Nie można co prawda przychylić się do stanowiska pełnomocnika pozwanych wyrażonego na rozprawie apelacyjnej, że uwzględniając zarzut zasiedzenia Sąd nie ma obowiązku wskazywania osób, na rzecz których zasiedzenie to

stwierdza jak też daty, na którą taki skutek przyjmuje. Choć jak prawidłowo przyjmuje pełnomocnik kwestia uwzględnienia zarzutu zasiedzenia stanowi jedynie przesłankę rozstrzygnięcia w sprawie, w której istotna jest własność nieruchomości i jako taka nie może być uwidocznioma w samej sentencji, to nie zwalnia to Sądu z obowiązku wskazania przedmiotowych czynników w samym uzasadnieniu orzeczenia. W okolicznościach niniejszej sprawy konieczność sprecyzowania daty, w której miało miejsce zasiedzenie nieruchomości nie miała jednak większego znaczenia. Podkreślenia wymaga, że istotne byłoby to jedynie w sytuacji, gdyby data stwierdzenia nabycia własności w drodze zasiedzenia graniczyła z datą wniesienia pozwu. Wówczas bowiem istniałoby niebezpieczeństwo, że wniesienie przedmiotowej sprawy przerwie bieg terminu zasiedzenia. W niniejszej sprawie obawa taka jednak nie występowała. Upływ terminu zasiedzenia z całą stanowczością nastąpił znacznie wcześniej niż wniesienie pozwu w niniejszej sprawie, bo najpóźniej w dniu 31 grudnia 2000 r., przy przyjęciu jak to uczynił Sąd Rejonowy, początkowej daty biegu tego terminu na koniec 1970 r.

Za bezzasadne należy uznać naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 5 kc w zw. z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Autor apelacji formułując ten zarzut pomija treść art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, który przewiduje możliwość ograniczenia prawa własności w drodze uregulowań ustawowych a niewątpliwie instytucja zasiedzenia, która w niniejszej sprawie znalazła zastosowanie i związane z tą instytucją ograniczenie prawa własności przewidziane w art. 172 kc - z ustawy wynika.

Z tych przyczyn apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu, o czym orzeczono jak w sentencji na zasadzie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 kpc w zw. § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349).

(...)

(...)