

Sygn. akt II Ca 824/22

POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Paweł Hochman

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 16 grudnia 2022 r.

sprawy z wniosku K. B.

przy udziale H. S. (1), J. B. (1), J. B. (2), S. B. (1), A. K., M. K.

o uwłaszczenie

na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawcę K. B. i uczestniczkę H. S. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 24 maja 2022 r. sygn. akt I Ns 237/19

postanawia:

oddalić apelacje.

Paweł Hochman

Sygn. akt II Ca 824/22

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 maja 2022 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie po rozpoznaniu wniosku K. B., z udziałem H. S. (1) J. B. (1), J. B. (2), S. B. (1), A. K., M. K. o uwłaszczenie orzekł o jego oddaleniu.

W uzasadnieniu powyższego postanowienia Sąd Rejonowy na wstępie wyjaśnił, że K. B., we wniosku złożonym w dniu 29 marca 2019 roku, wniósł o uwłaszczenie działki rolnej położonej w obrębie K., gm. R. nr (...) należącej do W. B. (1), zmarłego (...) roku w R..

W uzasadnieniu wniosku wskazał, iż przedmiotowa działka została zakupiona od rodziny B., przy czym brak informacji kiedy dokładnie to nastąpiło, czy przed czy już po II wojnie światowej, a z powodu pożaru budynku mieszkalnego w 1957 roku nie ma żadnych dokumentów odnoszących się do przedmiotowej nieruchomości. Po śmierci W. B. (1) przedmiotową działkę użytkował jego syn S. B. (2), zaś od kilku lat ww. działkę rolną użytkują A. i R. K..

Wyjaśnił również, że piśmie z dnia 28 września 2020 roku wnioskodawca sprecyzował wniosek wskazując, iż wnosi o stwierdzenie, że nabył z mocy prawa własność nieruchomości rolnej położonej w powiecie (...), gmina R. w obrębie K. nr (...) o powierzchni (...) ha.

W ramach dokonanych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy wskazał, następujące okoliczności:

Działka o nr (...) położona jest w obrębie geodezyjnym K. o powierzchni (...) ha, z czego gruntów orných klasy IVb – (...) ha, gruntów orných klasy V – (...) ha i gruntów orných klasy VI – (...) ha. Działka zwolniona jest od podatku rolnego. Posiadaczem samoistnym w dokumentach gminy jest W. B. (2) (B.). Dla przedmiotowej nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.

W. B. (1) nabył działkę położoną w obrębie K., gmina R., oznaczonej numerem (...) od rodziny B. w bliżej nieokreślonym czasie, nie później niż w 1957 roku, przy czym nie ma dokumentów potwierdzających nabycie przedmiotowej działki przez W. B. (1) z powodu pożaru domu rodzinnego w 1957 roku.

Od daty założenia ewidencji gruntów gminy R. tj. od 1967 roku W. B. (2) (B.) figurował jako osoba władająca gruntem o pow.(...) ha oraz figurował jako osoba władająca gruntem o numerze działki (...) o powierzchni (...) ha, obręb K.. W Starostwie Powiatowym w T. nie ma dokumentów uwłaszczeniowych na nazwisko W. B. (2) (B.) dotyczących działki o nr ewidencyjnym (...), obręb K..

K. B. od 20 lipca 1963 roku do 21 maja 1966 roku pracował w gospodarstwie rolnym swoich rodziców W. i M. B..

W 1966 roku K. B., jako dziewiętnastolatek, wyjechał z rodzinnego domu, zamieszkał w P. gdzie uczył się i pracował, a następnie przeprowadził się do G.. K. B. odwiedzał rodzinę, ale nie pomagał w prowadzeniu gospodarstwa, nie uprawiał przedmiotowej działki.

W. B. (1) przepisał gospodarstwo rolne o powierzchni (...) ha na syna S. B. (2). Aktem własności ziemi ON- (...) z dnia 29 czerwca 1974 roku S. B. (2) poświadczono własność przedmiotowego gruntu.

W. B. (1) zmarł w dniu (...) roku. Nie było prowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po W. B. (1).

Od śmierci W. B. (1) działkę o nr (...), obręb K., uprawiał S. B. (2). Zaś po śmierci S. B. (2) przedmiotowa działka była w posiadaniu jego żony J. B. (1). Od 2003 roku przedmiotową działkę uprawia A. K. (córka J. i S. B. (2)) wraz z mężem.

W następstwie powyższych ustaleń Sąd Rejonowy zważył, że w rozpoznawanej sprawie K. B. wnosił o stwierdzenie nabycia przez niego własności nieruchomości rolnej położonej w K., obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...), gm. R., w trybie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 16, poz. 91 ze zm.), która weszła w życie w dniu 4 listopada 1971 r.

Zgodnie z art. 1 ww. ustawy nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych, zwane dalej „nieruchomościami”, 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 (ust. 1). Rolnicy, którzy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy posiadają nieruchomości jako samoistni posiadacze nieprzerwanie od lat pięciu, stają się z mocy samego prawa właścicielami tych nieruchomości, chociażby nie zachodziły warunki określone wyżej. Jeżeli jednak uzyskali posiadanie w złej wierze, nabycie własności następuje tylko wtedy, gdy posiadanie trwało co najmniej przez lat dziesięć (ust. 2).

Zatem, aby móc orzec o uwłaszczeniu należy wykazać, iż wnioskodawca był posiadaczem samoistnym określonej nieruchomości w dniu wejścia w życie ww. ustawy, tj.

4 listopada 1971 r., wówczas istnieją podstawy do stwierdzenia, że stał się ich właścicielem. Bowiem naczelną przesłanką uwłaszczenia jest posiadanie samoistne nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2008 roku, I CSK 327/07, LEX nr 511036). Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.). Stan posiadania współtworzą zatem fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny (psychiczny) element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W praktyce - przy ustalaniu charakteru posiadania - należy kierować się również manifestowanym na zewnątrz wobec

otoczenia zachowaniem posiadacza, przy czym istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania. Posiadacz samoistny to ten, kto może faktycznie korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób, a więc pobierać pożytki i inne przychody z rzeczy, może również rzeczą rozporządzać, a nadto tak jak właściciel, powinien wykonywać swoje władztwo w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego i zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje rzecz drugiemu w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). Bowiem różnica między posiadaniem samoistnym, a zależnym sprowadza się do kierunku woli posiadacza. Posiadanie właścicielskie jest wykonywane tak, jakby rzecz była własnością posiadacza, natomiast ten, który włada cudzą rzeczą tak jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, jest posiadaczem zależnym. Zakres faktycznego władztwa przy posiadaniu samoistnym odpowiadający prawu własności, sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z rzeczą jak właściciel. Trudności dowodowe związane z oceną charakteru posiadania łagodzi domniemanie przewidziane w art. 339 k.c., w myśl którego ten, kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym i dopiero wykazanie, że mimo aktywnego władztwa u władającego rzeczą nie ma animus domini powoduje uznanie istniejącego stanu za posiadanie zależne lub dzierżenie. W praktyce rozstrzygające znaczenie mają zewnętrzne i widoczne dla otoczenia przejawy władztwa, czyli takie działania posiadacza, nie będącego właścicielem, które dla obiektywnego obserwatora będą wskazywały w sposób niewątpliwy na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli oraz decyzji innych osób stan władztwa. Jako przykład takich zachowań można podać chociażby występowanie przed organami państwowymi w roli posiadacza samoistnego. Posiadaniem samoistnym jest niewątpliwie władztwo uzewnętrzniające się poprzez np.: uprawę ziemi, oddawanie działki

w dzierżawę sąsiadom, płacenie podatków, ujawnianie swojego stanu posiadania w ewidencji gruntów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1997 r., III CKN 35/97, LEX nr 30637).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd Rejonowy wskazał, iż wnioskodawca nigdy nie był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika niewątpliwie, iż posiadaczem samoistnym był W. B. (2) (B.) i to on w dokumentach nadal figuruje jako posiadacz samoistny. K. B. oraz H. S. (1) potwierdzili, że przyczyną objęcia w posiadanie działki objętej wnioskiem przez ich ojca była formalna umowa przeniesienia własności nieruchomości, przy czym z powodu pożaru domu nie ma żadnych dokumentów potwierdzających powyższą okoliczność.

Wnioskodawca podnosi, iż gospodarstwo rolne prowadzone przez jego ojca - W. B. (1) zostało przekazane S. B. (2), ale przedmiotowa działka miała być jego własnością. Nie mniej jednak zarówno sam wnioskodawca jak i świadkowie, zgodnie zeznają, iż przedmiotową działkę po śmierci W. B. (1) (rok 1970) uprawiał S. B. (2), aż do czasu swojej śmierci. Następnie przedmiotowa działka była we władaniu jego żony J. B. (1), a obecnie uprawia ją córka S. A. K..

Mając na uwadze powyższe, brak jakichkolwiek dowodów, iż posiadanie S. B. (2) nie było samoistne, a więc że na przykład przedmiotową działkę tylko dzierżawił od wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy podkreślił również, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Stwierdził, że do osoby występującej z żądaniem należy udowodnienie faktów pozytywnych, które stanowią podstawę żądania, gdyż z faktów tych strona wywodzi swoje prawo.

W uzupełnieniu powyższych uwag Sąd meriti wyjaśnił również, że art. 1 przedmiotowej ustawy, wskazując, iż 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. Zatem nie każdy samoistny posiadacz nieruchomości rolnej może ubiegać się o stwierdzenie nabycia własności z mocy samego prawa na podstawie art. 1 ustawy z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, lecz tylko ten, który charakteryzuje się przymiotem "rolnika". Rolnikiem w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych jest osoba, która w dniu 4 listopada 1971 r. legitymowała się kwalifikacjami rolniczymi o charakterze praktycznym bądź teoretycznym, względnie osobiście lub przy pomocy członków rodziny (pozostających

z nią we wspólności domowej) prowadziła indywidualne gospodarstwo rolne, z tym nawet zastrzeżeniem, że praca w tym gospodarstwie nie musiała stanowić dla niej stałego zatrudnienia i wyłącznego źródła utrzymania” (zob. Postanowienie Sądu Najwyższego z 29.05.2008 r., II CSK 72/08, Legalis nr 133154).

W przypadku rolników, którzy posiadali nieruchomość rolną w 1971 r. bez tytułu prawnego, istotną kwestią był okres samoistnego posiadania nieruchomości przed wejściem w życie cyt. ustawy uwłaszczeniowej, którego długość zależała od tego, czy nabycie posiadania nastąpiło w dobrej czy złej wierze. Natomiast mając na uwadze ustalony stan faktyczny należy stwierdzić, iż K. B. tak naprawdę nigdy nie był posiadaczem samoistnym przedmiotowej działki. Wnioskodawca wskazał, iż od 1966 roku opuścił dom rodzinny, rozpoczął naukę i pracę w P., do domu przyjeżdżał tylko na święta, a przedmiotową działkę po śmierci ojca uprawiał jego brat S. B. (2). Zatem z całą stanowczością można stwierdzić, iż nie zostały spełnione przesłanki z art. 1 cyt. ustawy, gdyż K. B. w dniu wejścia ustawy w życie, nie był w posiadaniu przedmiotowej działki rolnej, nadto nie był wówczas rolnikiem, a przedmiotowa działka nie wchodziła w skład jego gospodarstwa rolnego.

Apelacje od powyższego postanowienia wnieśli wnioskodawca K. B. oraz uczestniczka postępowania H. S. (1).

Z treści wniesionej przez wnioskodawcę apelacji wynika, że kwestionując zaskarżone postanowienie wnosi o jego zmianę i uwzględnienie wniosku.

W swej apelacji wskazał, że jego brat S. B. (2) zaczął prowadzić gospodarstwo po śmierci ojca a więc po dniu 30 października i nie spełniał wymagań jego pięcioletniego posiadania. Podniósł, że ewentualne uwłaszczenie należy się jemu lub jego siostrze H. S. (1), która całe życie pracowała w gospodarstwie rolnym. Podniósł również, że aktualnie rodzina S. B. (2) nie prowadzi gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi objęta wnioskiem o uwłaszczenie działka.

Uczestniczka H. S. (2) w wniesionej apelacji oświadczyła, że nie zgadza się z oddaleniem wniosku oraz stwierdzeniem, że K. B. nigdy nie był posiadaczem samoistnym.

Podniosła, że brat otrzymał tę działkę od ojca umową ustną i pozwolił korzystać bratu S.. Miał także kwalifikacje rolnicze w charakterze praktycznym, nabyte w czasie pracy w gospodarstwie rolnym we wsi W.. Okoliczność, że w dniu 4.11.1971 r nie użytkował osobiście działki nie wyłącza możliwości nabycia przez niego własności tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacje są nieuzasadnione i podlegają oddaleniu.

Wydając zaskarżone postanowienie Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i w sposób właściwy zastosował przepisy praw materialnego określające reguły uwłaszczenia nieruchomości.

Okoliczność, że wniesione apelacje zostały złożone przez uczestników postępowania osobiście bez wsparcia profesjonalnych pełnomocników nakłada na Sąd Odwoławczy obowiązek ich szczególnie wnikliwej oceny.

Dlatego też odnieść się należy w pierwszej kolejności do apelacji H. S. (2), która zawiera zastrzeżenia odnoszące się do przyjętych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych.

W wniesionej skardze apelacyjnej uczestniczka postępowania zdaje się sugerować, że Sąd pierwszej instancji w sposób błędny dokonał tych ustaleń pomijając okoliczność, że objęta wnioskiem nieruchomość została za życia jej ojca przekazana K. B..

Odnosząc się do powyższego zarzutu Sąd Okręgowy wyjaśnia, że wskazana okoliczność nie znajduje potwierdzenia w żadnych przeprowadzonych w przedmiotowej sprawie dowodach.

Powyższa okoliczność nie wynika przede wszystkim z zeznań samej uczestniczki, która wprawdzie wyjaśniła, że „K. i tata mówili S. (bratu wnioskodawcy- przypis Sądu Okręgowego) żeby obrabiał a po śmierci taty – zlecał K.”. W

tych samych wyjaśnieniach wskazała jednak również, że „działka miała być K., zdecydował tak ojciec i brat S. o tym wiedział” (przesłuchanie uczestniczki postępowania k. 131). Treść powyższych wyjaśnień świadczy o braku podstaw do przyjęcia, że w jakikolwiek doszło do przeniesienia własności wskazanej we wniosku działki. Świadczą one jedynie o tym, że W. B. (1) nosił się z zamiarem takiego rozdysonowania swojego majątku.

Jednocześnie wyjaśnienia wnioskodawcy złożone podczas jego przesłuchania w sposób oczywisty przeczą wskazanej wyżej tezie, skoro wynika z nich, że „siostra otrzymała od brata (S.) jakieś grosze a działkę (...) ja miałem otrzymać, tak twierdzili rodzice i brat za życia. Trudno powiedzieć kiedy tak mówili”. Wnioskodawca wyjaśnił również, że w 1971 r. działkę obrabiał brat, oraz że jego zdaniem uwłaszczenie powinno być na W. B. (1) a więc ich ojca. (protokół przesłuchania wnioskodawcy k. (...) -162).

W tych okolicznościach twierdzenia H. S. (2) jakoby wnioskodawca w jakikolwiek sposób objął w posiadanie samoistne objętą wnioskiem nieruchomością rolną a następnie oddał ją w posiadanie zależne S. B. (2) należy uznać tylko za przejaw jej stanowiska w sprawie, opierającego się na założeniu, że wnioskodawcy należy się część majątku spadkowego pozostawionego przez rodziców.

W tym miejscu Sąd Okręgowy wyjaśnia, że za wysoce prawdopodobne należy uznać, iż rodzice wnioskodawcy mogli deklarować zamiar przekazania wnioskodawcy objętej wnioskiem nieruchomości jako części majątku spadkowego co w żaden sposób nie może przesądzać o zasadności przedmiotowego wniosku.

Odnosząc się do argumentów wskazanych w wniesionej przez wnioskodawcę skardze apelacyjnej, Sąd Okręgowy wyjaśnia, że zaskarżone orzeczenie w żadnym wypadku nie przesądza, iż właścicielami objętej wnioskiem nieruchomości są następcy prawni S. B. (2). Oznacza to, że prawną konsekwencją przyjęcia braku podstaw do uznania, że wnioskodawca nabył w drodze uwłaszczenia opisaną we wniosku nieruchomością rolną nie jest automatyczne stwierdzenie, że nieruchomością nabyła w tym trybie jakakolwiek inna osoba. Przypomnieć należy, że jak wynika z ustaleń faktycznych S. B. (2) (poprzednik prawny aktualnych posiadaczy nieruchomości) nie został wskazany w ewidencji gruntów nawet jako posiadacz nieruchomości a akt własności ziemi ON- (...) z dnia 29 czerwca 1974 roku nie obejmuje prawa własności objętej wnioskiem działki.

Wyjaśnić również należy, że skoro podlegający rozstrzygnięciu wniosek obejmował, żądanie stwierdzenia nabycia prawa własności przez uwłaszczenie przez wnioskodawcę, Sąd Rejonowy nie był uprawniony do wydania orzeczenia stwierdzającego uwłaszczenie na rzecz innej osoby (choćby jak to sugeruje skarżący K. B. w wniesionej apelacji na rzecz H. S. (2)). Uprawnienie takie nie powstało nawet gdyby uznać, że okoliczności faktyczne ustalone w sprawie uzasadniałyby takie rozstrzygnięcie.

W tym miejscu odwołując się do treści art. 1 ust 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 października 1971 r. (Dz.U. Nr 27, poz. 250) należy przypomnieć, że przedmiotem uwłaszczenia mogą być nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych, znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy w samoistnym posiadaniu 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. Wskazać należy, że uznając na niesporną okoliczność, iż objęta wnioskiem nieruchomością znajdowała się w posiadaniu samoistnym ojca wnioskodawcy, który zmarł przed wejściem w życie powołanej wyżej ustawy, wnioskodawca dla spełnienia powołanych wyżej przesłanek winien wykazać, że po śmierci ojca wspólnie z rodzeństwem (bądź innymi jeszcze spadkobiercami) dokonali nieformalnego działu spadku, w wyniku którego otrzymał i objął w posiadanie samoistne objętą wnioskiem nieruchomością.

W przedmiotowej sprawie brak jakiegokolwiek dowodu na powyższą okoliczność.

Jak wskazano na wstępie w ocenie Sądu Okręgowego wydając zaskarżone orzeczenie, Sąd pierwszej instancji nie naruszył przepisów prawa materialnego. Wskazane stanowisko dotyczy co oczywiste zastosowania powołanego wyżej art. 1 ust 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 października 1971 r. (Dz.U. Nr 27, poz.

250). W pełni akceptując rozważania prawne Sądu pierwszej instancji, odwołujące się do przesłanek uwłaszczenia, wyjaśnić należy, że również w ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie brak jest jakichkolwiek podstaw aby uznać, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym wskazanej na wstępie działki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu obu wniesionych apelacji.

Paweł Hochman