

Sygn. akt I Ca 236/13

POSTANOWIENIE

Dnia 7 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – S.S.O. Barbara Bojakowska

Sędziowie: S.O. Elżbieta Zalewska – Statuch

S.O. Joanna Składowska

Protokolant: sekr. sąd. Iwona Bartel

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2013 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z wniosku H. K., H. G.

z udziałem M. K., H. J., S. M.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 25 marca 2013 roku, sygn. akt I Ns 860/12

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w całości, w ten sposób, że stwierdzić, że T. Ś. w 4/6 częściach, H. G. i H. K. po 1/6 części nabyły prawo własności nieruchomości położonej w W. obręb(...), nr działki (...) o powierzchni 0,3532 ha przez zasiedzenie z dniem 31 stycznia 2008 roku.

Sygn. akt I Ca 236/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 25 marca 2013 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu w sprawie sygn. akt I Ns 860/12 z wniosku H. G. i H. K. z udziałem M. K., H. J. i S. M. oddalił wniosek o zasiedzenie nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,3532 ha.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach i wnioskach, których istotne elementy przedstawiały się następująco:

J. D. był właścicielem działki nr (...) o powierzchni – 0,36 ha (obecny numer(...)i powierzchnia 0,3532 ha) położonej w W.. W dniu 30 stycznia 1978 roku małżonkowie J. i M. D. podpisali z W. Ś.umowę na „wieczną dzierżawę” działki o powierzchni około 0,39 ha położonej w miejscowości W. B. Za zakup tej działki W. Ś. uiszczył sprzedającym kwotę 14 000 zł. Umowa ta została zawarta bez formy aktu notarialnego. Od 30 stycznia 1978 roku działka będąca przedmiotem umowy znalazła się w posiadaniu W. Ś. i jego żony T. Ś..

Początkowo W. Ś. wraz z małżonką sami użytkowali działkę rolniczo. Kiedy stan zdrowia małżonków Ś. nie pozwalał im na samodzielne zajmowanie się działką, przekazali ją w dzierżawę. Pierwszym dzierżawcą był L. M., a od wiosny 2006 roku do jesieni 2011 roku działkę dzierżawił R. K..

W dniu (...) córki J. i M. D.: H. J. i S. M. podpisały z M. K. umowę dzierżawy m.in. działki nr (...).

W. Ś. zmarł 14 czerwca 2007 roku, jego żona T. Ś.
22 sierpnia 2012 roku

W marcu, maju i wrześniu 1996 roku oraz we wrześniu 1997 roku wnioskodawczyni H. G. uiszczała podatek od nieruchomości wystawiony na nazwisko J. D.. Od stycznia 1999 roku do 06 lipca 2011 roku podatek rolny za działkę (...) nie był regulowany i istniały z tego tytułu zaległości na nazwisko J. D.. Urząd Gminy w W. ustalił następnie prawną J. H. J. i wezwał ją do uregulowania zaległości podatkowych. Należności podatkowe za działkę nr (...) zostały uregulowane w dniu 7 lipca 2011 roku przez uczestniczkę postępowania H. J..

Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych dokonał na podstawie zeznań zainteresowanych M. K., częściowo H. N. – G. oraz świadków i dokumentów znajdujących się w aktach.

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom H. G. w zakresie, w którym twierdziła, że od przedmiotowej działki były płacone podatek rolny do 2011 roku, gdyż przeczą temu zaświadczenia wystawione przez Urząd Gminy w W..

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń w ocenie Sądu Rejonowego, nie można przypisać W. Ś. i T. Ś., ani ich następcom prawnym woli posiadania przedmiotowej działki jak właściciele, z tego względu iż postępowanie dowodowe wykazało wprawdzie, że wnioskodawcy działkę użytkowali, pobierali z niej pożytki, jednakże takie zachowania właścicielskie nie przesądzają w sposób ostateczny o samoistności posiadania.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na to, że przejawem posiadania „jak właściciel” jest również płacenie podatku od nieruchomości. Ten ustawowy nakaz wchodzi w zakres obowiązków właściciela, a skoro obowiązek ciąży na właścicielu to także posiadacz samoistny powinien należności te regulować.

Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro od 1999 roku do 6 lipca 2011 roku wnioskodawcy nie płacili podatku rolnego od nieruchomości, to okoliczność ta nie pozwala na przypisanie im przymiotu samoistnych posiadaczy, a przedstawione przez wnioskodawczynię dowody uiszczenia podatku z marca, maja i września 1996 roku oraz września 1997 roku, nie są okolicznością, w ocenie Sądu Rejonowego, wystarczającą do stwierdzenia, iż została spełniona przesłanka samoistności posiadania. Dlatego w świetle przedstawionych rozważań nie została spełniona pierwsza przesłanka zasiedzenia z art. 172 k.c. a mianowicie samoistność posiadania, która powoduje, że rozstrzygnięcie o drugiej przesłance zasiedzenia tj. upływu czasu jest w tych okolicznościach zbędne.

Powyższe postanowienie Sądu Rejonowego **apelacją** zaskarżyła H. G., w której stwierdziła, że orzeczenie Sądu jest wadliwe, z tego względu, że jej ojciec W. Ś. kupił od małżeństwa J. i A. D. działkę o powierzchni 39 arów za 14 000 zł i przez 21 lat od 1978 do 1999 roku nieustannie płacił za nią podatki, a z uwagi na to że gmina pobierała podatek nie tylko za tę działkę, ale także za dwie działki należące do małżonków D. o łącznej powierzchni 1,2 ha, których nie użytkował, na która to okoliczność znajdują się potwierdzenia w dokumentach gminy.

Na rozprawie w dniu 7 sierpnia 2013 roku Sąd Okręgowy w trybie art. 382 k.p.c. przeprowadził dowód z zeznań świadka L. M., z których wynika, że był on przez okres 10 lat dzierżawcą działki będącej przedmiotem niniejszego postępowania, a która to należała do małżonków Ś. (d. zeznania świadka k 111)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja H. G. jest uzasadniona i zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim trafny jest zarzut apelującej, że Sąd Rejonowy uznając niepłacenie podatku od nieruchomości przez okres 11 lat za brak samoistnego posiadania nieruchomości dopuścił się naruszenia prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. oraz prawa materialnego art. 336 k.c.

Niespornym jest, że rodzice wnioskodawczynie zaprzestali płacenia podatku rolnego od działki nr (...), natomiast Sąd Rejonowy nie dokonał oceny tego faktu w kontekście zeznań wnioskodawczynie, z których wynikało, że postępowanie jej ojca było spowodowane faktem, że było zobowiązany do płacenia podatku za wszystkie grunty należące go małżonków D. o łącznej powierzchni 1,20 ha, podczas gdy kupił on i faktycznie użytkował tylko jedną działkę o powierzchni 0,3532 ha. Brak wyjaśnienia tej kwestii w gminie spowodował zaprzestanie regulowania należności podatkowych. Samo zaprzestanie płacenia należności podatkowych nie może przesądzać o woli wyzbycia się posiadania nieruchomości, która została przez W. Ś. zakupiona od ówczesnych właścicieli małżonków D. za cenę 14.000 złotych w 1978 r. Zostało w trakcie postępowania udowodnione, że od czasu nabycia działki do 1999 r. nieruchomość uprawiali małżonkowie Ś. zagospodarowując ją na cele ogrodnicze, a dopiero na skutek choroby W. Ś. została ona przekazana w posiadanie zależne dzierżawcom L. M., a następnie R. K.. Oboje dzierżawcy przesłuchani w charakterze świadków nie mieli wątpliwości kto jest właścicielem działki, od kogo ją dzierżawili, z kim zawierali umowy. Dopiero na skutek działań gminy ujawniły się aktualne właścicielki nieruchomości, co miało miejsce w 2011 r. przed śmiercią T. Ś. w 2012 r. Wówczas to M. K. – kuzynka spadkobierców małżonków D. - kazała opuścić działkę dzierżawcy – R. K.. Na uwagę zasługuje fakt, że T. Ś. wystąpiła z wnioskiem stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości w dniu 11 czerwca 2012 r., co także przemawia za oceną, że nie miała ona zamiaru wyzbyć się posiadania nieruchomości i podjęła działania prawne mające na celu uzyskanie prawa własności. Sąd Rejonowy czyniąc podobne ustalenia nieprawidłowo ocenił zachowanie małżonków Ś. bezzasadnie odmawiając im przymiotu posiadaczy samoistnych, przy zupełnie biernej postawie aktualnych (...) i S. M. i przy niespornym posiadaniu działki przez małżonków Ś. od 1978 r. do 2011 r.

W tym miejscu godzi się przypomnieć, że zgodnie z treścią art. 336 k.c. za posiadacza samoistnego nieruchomości uważa się osobę która włada rzeczą jak właściciel. Posiadanie, jako stan faktyczny, co do zasady jest niezależne od prawa do rzeczy. Badając posiadanie nie należy zatem praktycznie w ogóle zastanawiać się nad tym, komu przysługuje prawo własności posiadanej rzeczy. Oceny własności i posiadania są niezależne, w konsekwencji, do ustalenia faktu posiadania niezbędne jest zawsze spełnienie dwóch elementów: corpus i animus. C. oznacza faktyczne władztwo nad rzeczą, którego występowanie, w zależności od towarzyszącego mu animus albo jego braku, będzie dowodem posiadania albo dzierżenia. A. oznacza świadomość i wolę posiadania oraz pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego i dzierżenia (patrz postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2011-04-07, IV CSK 443/10). Na koniec trzeba wspomnieć, że ustalenie in concreto istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, z wszystkimi odcieniami woli, może nastąpić jedynie według zewnętrznych, zmanifestowanych przejawów posiadania. Trudno bowiem o ścisłe dowody wewnętrznej woli posiadania. Można zaś dostrzegać jej oznaki według zachowania posiadacza. Trzeba tu jeszcze uwzględnić dalsze fakty, chociażby takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. (por. Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2011-03-25, IV CK 1/11

Sąd Rejonowy wprawdzie przytoczył treść powyższego przepisu oraz dokonał jego wykładni, ale uczynił to w oderwaniu od stanu faktycznego, błędnie uznając, że brak „przejawu posiadania właścicielskiego” w postaci zaniechania płacenia podatków powoduje niemożność uznania małżonków Ś. za posiadaczy samoistnych. Płacenie podatku jest tylko jedną z okoliczności, która może przemawiać za posiadaniem samoistnym, ale nie jedynym i na pewno niewystarczającym. Sąd Rejonowy przywołał wprawdzie orzeczenie Sadu Najwyższego z dnia 22 czerwca 1998 r., na poparcie swego stanowiska, ale nie dokonał jego pogłębionej analizy. Zarówno bowiem z przywołanej tezy jak i stanu faktycznego, na kanwie którego zapadło to postanowienie wynikało, że jednym przejawem posiadania były przypadki pojedynczego ponoszenia opłat, podczas gdy w niniejszej sprawie jedyną okolicznością która przemawiała przeciwko posiadaczem samoistnym był fakt zaprzestania płacenia podatku po 21 latach, ale bez woli wyzbycia się władania nieruchomością jak właściciel i z powodu obciążenia posiadaczy obowiązkiem płacenia podatku za całe gospodarstwo rolne.

Mając na uwadze powyższe rozważania należy uznać, że apelująca wykazała, wbrew ocenie Sądu Rejonowego samoistne posiadanie nieruchomości przez jej rodziców. Ustalenia tego nie zmienia fakt, że od 2011 r. utracono posiadanie przedmiotowej działki, ponieważ 30 - letni okres konieczny do nabycia prawa własności przez zasiedzenie zakończył się w dniu 31 stycznia 2008 r. Samo natomiast oddanie nieruchomości w posiadanie zależne nie zmienia przymiotu dotychczasowych posiadaczy samoistnych.

Podzielnie zarzutów apelacji nie oznacza jednak, że wniosek o zasiedzenie zasługuje na uwzględnienie w sposób wskazany przez zmarłą wnioskodawczynię. W. Ś. zmarł 14 czerwca 2007 r., a więc przed upływem terminu zasiedzenia, nie oznacza to, że prawo własności nabyła w całości jego żona T. Ś.. Posiadanie jest dziedziczne, spadkobierca osoby, która uzyskała posiadanie nieruchomości, lecz do chwili śmierci nie nabyła jej przez zasiedzenie, może żądać stwierdzenia zasiedzenia na swoją rzecz z zaliczeniem okresu posiadania spadkodawcy w takiej części w jakiej dziedziczy. Należy przy tym mieć na względzie zakres zaliczanego posiadania oraz prawo spadkowe obowiązujące w miejscu i czasie otwarcia spadku (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2009-01-28 IV CSK 341/08).

Uwzględniając regułę dziedziczenia obowiązującą w dacie śmierci W. Ś. oraz fakt, że T. Ś. współposiadała nieprzerwanie działkę gruntu od 30 stycznia 1978 r. Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie i ostatecznie stwierdził, nabycie prawa własności przez zasiedzenie na rzecz T. Ś. w 4/6 częściach oraz H. K. i H. G. po 1/6 części.