

POSTANOWIENIE

Dnia 5 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Krukowska
Sędziowie:	SSO Arkadiusz Mrowiec (spr.) SSO Marek Lisiczyński

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Rozkres

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. w Zamościu

na rozprawie sprawy

z wniosku E. Ś.

z udziałem M. Ś. (1), D. Ś., R. Ś., M. L., A. L.,

H. Ś., M. Ś. (2)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników D. Ś., R. Ś. i M. L.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zamościu

z dnia 4 września 2013 r. sygn. akt I Ns 832/12

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie i stwierdzić, że:

I. M. L. córka T. i A., D. Ś. syn T. i A., R. Ś. syn T. i A. nabyli przez zasiedzenie, z dniem 9 lipca 2007 r. udziały po 1/12, to jest w częściach równych udział 1/8 E. Ś. i udział 1/8 M. Ś. (1), we współwłasności nieruchomości położonej we wsi D. gmina Ż., oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,19 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Zamościu ;

II. D. Ś. syn T. i A. nabył przez zasiedzenie, z dniem 9 lipca 2007 r udział 1/4, to jest udział 1/8 E. Ś. i udział 1/8 M. Ś. (1), we współwłasności nieruchomości położonych we wsi D., gmina Ż., oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) i (...), o powierzchni 0,61 ha, zapisanych w księdze wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w Zamościu .

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Zamościu oddalił wniosek uczestników postępowania D. Ś., R. Ś. i M. L. o stwierdzenie zasiedzenia udziałów we współwłasności nieruchomości.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd podał, iż wniosek dotyczył zabudowanej działki nr (...) o powierzchni 0,19 ha, położonej w miejscowości D. gmina Ż., posiadającej księgę wieczystą o KW Nr. (...) Sądu Rejonowego w Zamościu oraz niezabudowanych działek numer (...), objętych KW Nr (...) Sądu Rejonowego w Zamościu, również położonych w miejscowości D.. Własność tych nieruchomości uregulowana została aktem własności ziemi (...) 451/12/10/114/75 z dnia 20 grudnia 1975 r, wydanym na rzecz J. Ś. (1). Sąd ustalił, że w dacie wejścia w życie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, to jest w dniu 4 listopada 1971 r, J. Ś. (1) pozostawała we wspólności ustawowej ze swoim mężem J. Ś. (2), który zmarł w dniu 4 sierpnia 1973 roku. Umową darowizny zawartą w formie aktu notarialnego, z dnia 8 lipca 1987 roku J. Ś. (1) przekazała swojemu synowi T. Ś. oraz jego żonie A. Ś., do ich majątku wspólnego, prawo własności nieruchomości położonych miejscowości D. nr (...), (...) i (...). Wyżej wymienieni uważali, iż umową darowizny z dnia 8 lipca 1987 przedmiotowe działki zostały im przekazane w całości. Uważali się za wyłącznych właścicieli tych działek. Korzystali z nich jeszcze jako posiadacze zależni, od około 1970 roku. Po zawarciu umowy darowizny z 1987 roku, pobudowali dom na działce siedliskowej. Bracia T. Ś., M. Ś. (1) i E. Ś. przestali korzystać z tych działek przed 1987, najpóźniej na początku lat siedemdziesiątych. Otrzymali oni od rodziców działki, które zbyli. Uważali T. i A. Ś. za właścicieli spornych działek. Podobnie za wyłącznych właścicieli w/w działek T. i A. Ś. byli uważani przez swoje dzieci. Bezspornie nakłady na działkę siedliskową w postaci wzniesienia budynku stodoły i nowego domu mieszkalnego ponosił wyłącznie T. Ś. z żoną. Umową darowizny z 5 stycznia 1999 T. i A. Ś. darowali na rzecz swoich dzieci M. Ś. (3) - obecnie L., D. Ś. i R. Ś. na współwłasność w częściach równych działkę nr (...) oraz wyłącznie na rzecz syna D. Ś. prawo własności działek nr (...) i (...). Postanowieniem z dnia 29 września 2010 Sąd Rejonowy w Zamościu stwierdził że wchodzące w skład spadku po J. Ś. (2), zmarłym 4 sierpnia 1973 roku, gospodarstwo rolne, na podstawie ustawy nabyła jego żona J. Ś. (1) oraz dzieci E. Ś., M. Ś. (1) i T. Ś., po jednej czwartej części każdy z nich.

Wyrokiem z 29 grudnia 2011 roku, wydanym w sprawie I C 291/11, Sąd Rejonowy w Zamościu dokonał uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ustalając iż współwłaścicielami nieruchomości objętej KW Nr (...) Sądu Rejonowego w Zamościu są M. L., D. L. i R. Ś. po jednej czwartej części oraz M. Ś. (1) i E. Ś. po jednej ósmej części, zaś współwłaścicielami nieruchomości objętej KW Nr (...) Sądu Rejonowego w Zamościu są D. Ś. w udziale 3/4 części oraz M. Ś. (1) i E. Ś. w udziałach po 1/8 części. W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd stwierdził, iż J. Ś. (1), sporządzając w dniu 8 lipca 1987 roku umowę darowizny przedmiotowych działek, mogła przenieść ze skutkiem prawnym jedynie udział 5/8, pozostałe udziały w tych działkach po 1/8 nadal przysługiwały synom J. Ś. (2), to jest E. Ś., M. Ś. (1) i T. Ś.. Tym samym T. i A. Ś. mogli skutecznie na rzecz swoich dzieci przekazać w drodze umowy darowizny z 5 stycznia 1999 roku łącznie udział 6/8, pozostałe udziały po jednej ósmej przysługują nadal E. Ś. i M. Ś. (1).

Umową sprzedaży z dnia 13 lutego 2012 roku R. Ś. przeniósł przysługujący mu udział 1/3 we współwłasności działki nr (...) na rzecz D. i H. Ś..

Sąd obdarzył wiarą zeznania T. Ś. i A. Ś., wnioskodawcy i uczestników. Pomimo ich zbieżności oraz wiarygodności ocenianych dokumentów i zeznań świadków Sąd uznał, iż zarzut zasiedzenia udziałów przez M. L., D. Ś. i R. Ś. nie jest zasadny. W ocenie Sądu bieg zasiedzenia na rzecz T. Ś. i A. Ś. mógł rozpocząć się od dnia 9 lipca 1987 roku, to jest po zawarciu umowy darowizny z J. Ś. (1). Od tego czasu T. i A. Ś. byli samoistnymi posiadaczami, władającymi darowanymi nieruchomościami jak właściciele. Wybudowali dom mieszkalny i zamieszkali w nim, korzystali z budynku gospodarczego istniejącego na działce. Przez sąsiadów i rodzinę uważani byli za wyłącznych właścicieli przedmiotowych gruntów. Zdaniem Sądu I Instancji byli jednak posiadaczami w złej wierze, wobec czego okres wymagany do zasiedzenia wynosi 30 lat. Sąd stwierdził, że zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na ocenę, że T. i A. Ś., wchodząc w samoistne posiadanie przedmiotowych działek, na podstawie umowy darowizny z 1987 roku, posiadali rzeczywiście wiedzę, iż nie nabyli skutecznie własności tych działek, jednakże przy dołożeniu należytej staranności mogli z łatwością o tym się dowiedzieć, jak również o tym, że treść księgi wieczystej w której J. Ś. (1) była ujawniona jako właściciel nieruchomości, jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd powołał przy tym argumentację zawartą w orzecznictwie, z której wynika, iż oceny, czy nabywca z łatwością mógł dowiedzieć się, że prawo własności przysługuje także innym osobom lub mógł z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z

art. 7 k.c. Sąd wskazał również, powołując się na pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy, iż osoba, która nie posiada odpowiedniej wiedzy prawniczej i doświadczenia w obrocie nieruchomościami, powinna w zakresie staranności, przed zawarciem umowy, upewnić się, czy rzeczywiście jego wiedza na temat stanu prawnego nieruchomości jest prawidłowa i czy nie istnieją rozbieżności pomiędzy tym stanem a wpisem w księdze wieczystej. Nabywca nieruchomości może to zrobić korzystając z pomocy notariusza, z którego udziałem zawierana jest umowa sprzedaży. Zaniechanie takich działań prowadzić musi do uznania, że w rozumieniu artykułu 6 ust.2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, jest on osobą, która zawierając umowę była złej wierzze. Zdaniem Sądu Rejonowego samo sporządzenie umowy w formie aktu notarialnego - w obecności notariusza jako osoby zaufania publicznego i w sytuacji, gdy nieruchomość ma urzędową księgę wieczystą a zbywca jest w niej ujawniony jako właściciel, nie zwalnia automatycznie nabywcy od zachowania należytej staranności przy dokonywaniu czynności, co nie może być jednak utożsamiane z obowiązkiem podjęcia szczegółowego postępowania co do ustalania rzeczywistego stanu prawnego. Skoro jednak T. i A. Ś. wiedzieli, że darowane nieruchomości były we wspólnym posiadaniu małżonków J. i J. Ś. (1), których uważali za właścicieli przedmiotowych działek, należyta staranność wymagała, aby mimo obecności notariusza upewnić się co do wyłącznego tytułu własności, na jaki powoływała się J. Ś. (1), pozostała przy życiu małżonka J. Ś. (2). Z łatwością wówczas mogli dowiedzieć się, że treść księgi wieczystej nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, skoro uregulowanie własności nastąpiło wg ustawy obowiązującej na dzień 4 listopada 1971 roku, gdy żył jeszcze J. Ś. (2). Skutki działania ustawy o z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych były powszechnie znane w stosunkach wiejskich, o czym świadczy chociażby fakt, jak bardzo wielu posiadaczy nieruchomości rolnych skorzystało z własnej inicjatywy z dobrodziejstw tej ustawy. Skoro więc poprzednicy prawni uczestników domagających się zasiedzenia udziału we współwłasności T. i A. Ś., nie weszli samoistnie posiadanie całej nieruchomości w dobrej wierze, okres zasiedzenia zgodnie z art. 172 jest trzydziestoletni i jeszcze nie upłynął.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy M. L., D. Ś., R. Ś..

Apelujący zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego, przez błędną wykładnię art. 172 kc i niezastosowanie art. 176 kc oraz art 339 kc i art 7 kc, a także art 6 i 7 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez przyjęcie braku dobrej wiary wnioskodawców. W apelacji sformułowany został również zarzut naruszenia przepisów postępowania, które miały wpływ na wynik sprawy, w szczególności art. 233 § 1 kpc poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w materiale dowodowego, błędną wykładnię art. 244 kpc, poprzez nieuwzględnienie istotnych dla rozstrzygnięcia faktów oraz niezastosowanie art. 227 kpc .

Skarżący wnieśli o zmianę w zaskarżonego postanowienia, poprzez uwzględnienie ich wniosku o stwierdzenie zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości ewentualnie o uchylenie orzeczenia wstępnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja jest uzasadniona. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd pierwszej instancji, prawidłowo analizując materiał dowodowy, wywiódł błędne wnioski, oceniając dobrą wiarę T. i A. Ś..

Sąd Rejonowy słusznie uznał za bezsporne i udowodnione, iż wyżej wymienieni użytkowali przedmiotowe nieruchomości w całości, jak właściciele. Prawidłowo ocenił również okres i samoistność posiadania ich następców prawnych, osób wnioskujących o stwierdzenie zasiedzenia. Będąc związany wyrokiem Sądu Rejonowego w Zamościu, wydanym w sprawie 1 C 291/11 Sąd uznał, iż w ramach udziałów 1/4 nie byli właścicielami, lecz posiadaczami samoistnymi. Stan taki istniał od 8 lipca 1987 roku, to jest od zawarcia umowy darowizny z J. Ś. (1). Sąd drugiej instancji nie podziela jednak oceny, iż T. i A. Ś. należy traktować jako posiadaczy spornego udziału w złej wierze, a tym samym uznać, iż z łatwością mogli dowiedzieć się, że J. Ś. (1) nie była uprawniona do rozdysponowania całością nieruchomości.

Zgodnie z powołanym art. 7 kc, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. W kontekście art. 7 k.c. dobrą wiarę wyłącza istnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania w rzeczy

(zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09, niepubl.). Posiadacz jest zwolniony z ciężaru udowodnienia swej dobrej wiary. Nabywa on własność nieruchomości po dwudziestu latach nieprzerwanego posiadania, „chyba że” uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 in fine k.c.). Używając takiej formuły redakcyjnej ustawodawca wzmocnia wyrażone już w części ogólnej (art. 7 k.c.) domniemanie dobrej wiary. Zatem posiadacz samoistny nabywa własność nieruchomości z upływem krótszego, dwudziestoletniego terminu, chyba że właściciel udowodni mu złą wiarę.

Domniemanie dobrej wiary, wyrażone w art. 7 k.c., ma charakter domniemania prawnego, wzruszalnego. Udowodnienie okoliczności świadczących o braku dobrej wiary podlega regule z art. 6 k.c. Przepis art. 7 k.c. stanowi wyjątek, *lex specialis* względem art. 6 k.c., ponieważ w odniesieniu do faktu dobrej wiary zdejmuje ciężar związanego z nią dowodu z podmiotu, który korzysta z jej skutków prawnych. W myśl art. 6 k.c. podmiot ten zmuszony byłby prowadzić trudny dowód na istnienie swojej dobrej wiary, lecz dzięki domniemaniu z art. 7 k.c. jest z tego zwolniony, a ewentualny dowód przeciwny obciąża drugą stronę (por. post. SN z dnia 6 lutego 1998 r., I KKN 484/97, Lex nr 50540). Okoliczność dobrej wiary, wynikająca z domniemania wskazanego w art. 7 k.c., jest wiążąca dla sądu orzekającego aż do czasu, gdy strona związana ciężarem dowodu z art. 6 k.c. udowodni złą wiarę (wyr. SN z dnia 20 kwietnia 1994 r., I CRN 44/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 245; post. SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 501/08, Lex nr 528129). Tym samym to E. Ś. i M. Ś. (1) zobowiązani byli wykazać, iż T. i A. Ś., a przynajmniej w ich środowisku, znany był fakt, iż w akcie własności ziemi powinny być ujawnione wszystkie osoby, posiadające nieruchomości w chwili wejścia w życie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych i spełniające wszystkie kryteria z niej wynikające, niezależnie od tego, czy dożyły postępowania uwłaszczeniowego, toczącego się w trybie przepisów tej ustawy. Oponenti wniosku o stwierdzenie zasiedzenia takiego dowodu nie przeprowadzili, wobec czego nie można uznać, iż obalone zostało domniemanie istnienia dobrej wiary. Sąd Rejonowy nie wyjaśnił, co wynika z zawartego w uzasadnieniu postanowienia stwierdzenia, iż skutki działania w/w ustawy były powszechnie znane w stosunkach wiejskich. Zauważyć natomiast należy, iż zauważalną praktyką organów prowadzących postępowania uwłaszczeniowe, było ujawnianie w aktach własności ziemi posiadaczy żyjących w chwili zakończenia postępowania uwłaszczeniowego. Dowodem tego jest analogiczna sytuacja niniejszej sprawy, jak również orzeczenia Sądu Najwyższego, wydawane w sytuacjach, w których w akcie własności ziemi, a w konsekwencji również w księdze wieczystej, ujawniony został tylko jeden z małżonków, pomimo, iż oboje małżonkowie spełniali kryteria do nabycia własności w tym trybie.

Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu prawo własności (por. m.in. postanowienie SN z dnia 7 maja 1971 r., I CR 302/71, NP 1973, nr 4, s. 580, z głosem A. Kunickiego; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. I, 2005, s. 552 i powołane tam orzecznictwo). Przy ocenie dobrej wiary u posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia jej w posiadanie. W niniejszej sprawie nie doszło do nieformalnego obrotu nieruchomości. Nad formalnymi kwestiami przeniesienia własności czuwał notariusz, sporządzający umowę darowizny. W okolicznościach niniejszej sprawy nie można obdarowanym stawiać wymogu badania prawidłowości formalnego tytułu własności wydanego darczyńcy przez upoważniony organ. Poza sporem jest, iż J. Ś. (1) spełniała wymogi do uzyskania aktu własności ziemi. To, iż nie została w nim ujawniona osoba nieżyjąca w chwili zakończenia postępowania uwłaszczeniowego, zważywszy na praktykę organów prowadzących postępowania tego rodzaju, nie może być okolicznością pozwalającą na obalenie domniemania dobrej wiary. Akt własności ziemi wydany został przez upoważniony organ, w ramach ustawowych kompetencji. Czynność prawna, na podstawie której T. i A. Ś. weszli w posiadanie nieruchomości objętych wnioskiem, dokonana została w przepisanej formie, przez notariusza. Stwierdzenie przez Sąd, iż obdarowani T. i A. Ś. nie badali, czy tytuł własności J. Ś. (1) wydany został prawidłowo, w sytuacji, gdy wydany został dwa lata po śmierci J. Ś. (2), czy notariusz sporządzający akt notarialny prawidłowo ocenił stan prawny nieruchomości i czy wpisy w księdze wieczystej zgodne są z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji, jak ustalił Sąd, w której pozostali bracia T. Ś. otrzymali od rodziców inne nieruchomości i nie domagali się żadnych rozliczeń, nie uzasadnia uznania, iż obdarowani z łatwością, przy zachowaniu zwykłej staranności powinni uzyskać wiedzę, iż J. Ś. (1) nie powinna być ujawniona w decyzji administracyjnej jako wyłączna właścicielka całej nieruchomości. Przypomnieć należy, iż akt własności ziemi wydany został w roku 1975, dwa lata po śmierci J. Ś. (2). W sytuacji, w której organ wydający powyższą decyzję administracyjną wskazał jako właściciela J. Ś. (1), nie można od T. i A. Ś. wymagać, by mieli wiedzę prawną

dotyczącą przesłanek wydawania tytułów własności w trybie ustawy z 26 października 1971 r o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U Nr. 27 poz. 250), w tym również o tym, iż tytuł taki przysługiwał w warunkach określonych ustawą obojgu małżonkom, o ile byli posiadaczami samoistnymi w dniu wejścia w życie ustawy, to jest 4 listopada 1971 r. W sytuacji, w której postępowanie uwłaszczeniowe prowadzone było w 1975 r, a w jego wyniku jedynie J. Ś. (1) ujęta została w akcie własności ziemi, pominięcie nieżyjącego już jej męża nie niweczy dobrej wiary nabywców nieruchomości. Nie można przyjąć, iż z łatwością mogli oni stwierdzić, że decyzja jest wadliwa i powinna uwzględniać stan posiadania na dzień 4 listopada 1971 r, a więc stwierdzać, iż własność nieruchomości nabył również J. Ś. (2), pomimo, iż nie żył już w chwili wydania decyzji. Nie można uznać, iż nabywcy nieruchomości powinni z założenia krytycznie oceniać prawidłowość decyzji administracyjnych.

Zdaniem Sądu odwoławczego przekonanie T. i A. Ś., że służy im prawo własności całej nieruchomości, w sytuacji, gdy ich prawonadawczyni dysponowała tytułem własności i w formie aktu notarialnego przekazała im sporne działki, było w danych okolicznościach usprawiedliwione. Za przyjęciem dobrej wiary po stronie wnioskodawców przemawia - zdaniem Sądu drugiej instancji okoliczność, iż wejście ich w posiadanie przedmiotowych działek nastąpiło w wykonaniu umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego. W postanowieniu z dnia 23 kwietnia 1997 r., I CKN 74/97 (OSNC 1997, z. 11, poz. 171 Sąd Najwyższy stwierdził, iż „wejście w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia tej własności, zawartej w formie aktu notarialnego, nie uzasadnia przyznania przymiotu dobrej wiary posiadaczowi, który wie, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie”. Tak więc w wypadku formalnego obrotu nieruchomości istotne znaczenie ma wiedza nabywców co do uprawnień zbywców, nie zaś możliwość jej uzyskania.

Z powyższych względów T. i A. Ś. należy uważać za posiadaczy udziału $\frac{1}{4}$ w przedmiotowych nieruchomościach w dobrej wierze. W konsekwencji wnioskujący o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości uprawnieni są do doliczenia okresu posiadania w/w , a okres potrzebny do zasiedzenia wynosi lat 20.

Zaakceptować należy stanowisko wyrażone w doktrynie i orzecznictwie, zgodnie z którym możliwe jest „współzasiedzenie” w razie współposiadania samoistnego oznaczonej nieruchomości. W ujęciu indywidualnym następuje tu nabycie w trybie zasiedzenia udziałów we współwłasności. Wielkość udziałów powinna wynikać ze zdarzenia będącego podstawą nabycia współposiadania (choćby z dziedziczenia). W ostateczności funkcjonuje domniemanie równości udziałów (art. 197 k.c.).-(G. E., „Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz.” Z., 2001). Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 1978 r. III CZP 96/77 (OSNC 1978/11/195) przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być zarówno nieruchomość gruntowa, jak i jej fizycznie wydzielona część, a także udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości – uzas. postanowienia z dnia 21 stycznia 2009 r. Sąd Najwyższy III CSK 229/08 LEX nr 503222.

Z powyższych względów, na podstawie powołanych przepisów, należało orzec, jak w postanowieniu.