

Sygn. akt II Ca 594/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dariusz Mizera
Sędziowie:	SSO Stanisław Łęgosz (spr.) SSO Renata Lech
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 października 2015 roku

sprawy z wniosku J. A.

z udziałem M. A., W. A., A. A., S. F., Z. K. (1), E. K., M. L., K. L. (1), K. L. (2) i J. L.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 29 kwietnia 2015 roku, sygn. akt I Ns 108/13

**postanawia: oddalić apelację.**

Dariusz Mizera

Stanisław Łęgosz Renata Lech

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 594/15

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2015 r., w sprawie I Ns 108/13 Sąd Rejonowy w Opocznie oddalił wniosek J. A. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenia na jej rzecz udziału 4/6 oraz na rzecz uczestników W. A. i A. A. po 1/6 części własności nieruchomości położonej w K. P., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 121 i 144 .

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania sądu.

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,22 ha i (...) o powierzchni 0,48ha położona jest w K. P.. Działki stanowią grunty rolne, grunty leśne i lasy. Pierwsze rejestry ewidencji grunty obrębu

K. P., gmina P. założone zostały w 1965 roku. Wówczas w pozycji rejestrowej (...) wpisano K. K. (1) jako samoistnego posiadacza działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,70ha i zapis ten nie uległ zmianie do 2013 roku.

Przed śmiercią K. K. (1) zachorował i ustnie uzgodnił z W. F., że będzie on sprzątał pole i płacił podatki. Była to umowa, niby dzierżawy.

K. K. (1) zmarł (...) roku. Postanowieniem z dnia 13.06.2013 r. w sprawie sygn. akt I Ns 293/13 wydanym przez Sąd Rejonowy w Opocznie spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona Z. K. (2) oraz dzieci: Z. K. (1) i J. K. (1) po 1/3 części każdy z nich, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne z mocy ustawy nabyła żona Z. K. (2) w całości.

Z. K. (2) zmarła (...) roku. Postanowieniem z dnia 3.06.2014 r. w sprawie sygn. akt I Ns 854/13 Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim stwierdził, że spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci: Z. K. (1), J. K. (1) i S. L. po 1/3 części każdy z nich. J. K. (1) zmarł bezdzietnie. S. L. zmarł pozostawiając dzieci: J. L., B. L., M. L. i E. K.. B. L. zmarł pozostawiając dzieci K. L. (1) i K. L. (2).

Pole, które posiadał K. K. (1) następnie użytkowali: F. - rodzice J. A.. W. F. zmarł (...) r Przed śmiercią W. F. wraz z żoną przekazał te nieruchomości na rzecz córki J. A..

Postanowieniem z dnia 30.03.2010 r. w sprawie sygn. akt I Ns 144/10 wydanym przez Sąd Rejonowy w Opocznie spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona oraz sześćoro dzieci z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne z mocy ustawy nabyła żona S. F. oraz córka J. A. po 1/2 części każda z nich.

W. F. i jego żona S. F. aktem własności ziemi z dnia 5.08.1975 r. nr (...) uwłaszczyli się na nieruchomości położone we wsi A., gmina P. o łącznej powierzchni 2,75 ha. W protokole ustalenia stanu władania W. F. oświadczył, że oprócz gruntów w A. posiadają także grunty w S..

J. A. z domu F. aktem własności ziemi z dnia 12.11 1975 r. nr (...) uwłaszczyła się na nieruchomości położone we wsi K. P., gmina P. oznaczone w ewidencji gruntów numerami działek (...) o łącznej powierzchni 0,69 ha. W protokole ustalenia stanu władania W. F., za córkę przebywającą w szpitalu, oświadczył, że te działki otrzymała ona w 1971 roku od wujka J. F..

J. A. złożyła w dniu 18.03.2010 r. wniosek o nabycie własności nieruchomości w trybie ustawy uwłaszczeniowej na rzecz jej rodziców W. i Z. F. dotyczący m. in. działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...)położonych w K. P. gmina P. argumentując, że zostały one zakupione pod koniec lat 60-tych od K. K. (1). Wniosek w części dotyczącej tych działek następnie został cofnięty w piśmie z dnia 17.06.2010 r. i postanowieniem z dnia 21.09.2010 r. wydanym w sprawie sygn. akt INs 205/10 Sąd Rejonowy w Opocznie umorzył postępowanie w tym zakresie.

Z. K. (1) złożył w dniu 21.11.2012 r. wniosek o nabycie własności nieruchomości w trybie ustawy uwłaszczeniowej na rzecz jego rodziców K. i Z. małżonków K. działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...)położonych w miejscowości K. P.. Postanowieniem z dnia 13.03.2013 r. wydanym w sprawie sygn.. akt I Ns 870/12 Sąd Rejonowy w Opocznie uwzględnił wniosek.

J. F. posiadał pole położone w miejscowości K. P., które podzielił pomiędzy swoje dzieci. Część tego pola otrzymała jego córka Z. K. (2) z domu F..

Rodzice Z. K. (1) nigdy nie sprzedali tej części pola, którą Z. K. (2) otrzymała od ojca. Nie otrzymali oni żadnej zapłaty od W. F. za działki orną i leśną położone w miejscowości K. P.. Z. K. (2) do czasu śmierci czuła się właścicielką tych działek. Po śmierci męża jeździła ona z synem Z. K. (1) i doglądała jak to pole jest zagospodarowane, a po jej śmierci jeździł tam Z. K. (1) i wtedy S. F. nic nie mówiła, że pole kupiła, tylko, że nie ma prawa on przyjeżdżać.

Podatki z tej nieruchomości opłaca J. A. na nazwisko swoje i K. K. (1), bo K. K. (1) nie został wykreślony z kwitów.

W ocenie sądu wniosek nie zasługuje na uwzględnienie. Do nabycia własności w drodze zasiedzenia (art. 172 k.c.) potrzebne jest wystąpienie określonych przesłanek: wykonywanie posiadania w charakterze posiadacza samoistnego, posiadanie nieruchomości w sposób nieprzerwany, upływ czasookresu przewidzianego w kodeksie w zależności od uzyskania posiadania w dobrej lub złej wierze.

Niezbędnym warunkiem nabycia nieruchomości przez zasiedzenie jest samoistne posiadanie nieruchomości. Za posiadanie uważa się faktyczne władztwo nad rzeczą w zakresie prawa własności lub innego prawa, z którym łączy się władztwo (art. 336 k.c.). Faktyczne władztwo nad rzeczą, warunkujące istnienie posiadania według przyjętej w polskim prawie teorii obejmuje dwa elementy: element fizyczny, określony tradycyjnie jako corpus i element psychiczny - animus. Element corpus świadczy o możliwości dokonywania materialnych aktów władania rzeczą. Czynnikiem woli (animus) stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadacza samoistnego od posiadacza zależnego.

W praktyce o tym, w zakresie jakiego prawa posiadacz wykonuje władzę nad rzeczą decydują zewnętrzne widoczne dla otoczenia przejawy władztwa. Interpretacja elementów woli musi mieć charakter obiektywny.

Stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy sąd uznał, że wnioskodawczyni J. A. nie udowodniła stosownie do art. 6 k.c. spełnienia przesłanki samoistnego posiadania jej, a wcześniej jej rodziców przewidzianego w art. 172 § 1 k.c. nieruchomości objętej żądaniem wniosku.

Takimi dowodami na pewno nie są zeznania zgłoszonych przez nią świadków W. W. i J. T., którzy potwierdzili tylko fakt użytkowania ziemi przez W. i S. małżonków F. oraz J. A. wraz z mężem i dziećmi. Natomiast nie znali oni ani jej powierzchni, ani numerów geodezyjnych, ani też tytułu jej posiadania i użytkowania, a zauważenia wymaga, że wnioskodawczyni jest właścicielką sąsiednich nieruchomości.

Zdaniem sądu dowody na samoistne posiadanie nieruchomości muszą być konkretne, wyraziste i nie budzić jakichkolwiek wątpliwości. Nie mogą one wynikać z poglądu osób postronnych - świadków, od których trudno wymagać, aby znali ustalenia rodzinne będące podstawą do użytkowania ziemi.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd w pełni podzielił argumentację przedstawioną przez uczestników postępowania - spadkobierców K. K. (1) i Z. K. (2) co do tego, że posiadanie nieruchomości objętej żądaniem wniosku przez J. A. oraz jej ojca i matkę miało i ma charakter zależny.

Syn K. i Z. małżonków K. Z. K. (1) od początku konsekwentnie twierdził, że jego ojciec po zachorowaniu tylko pozwolił używać pole małżonkom F.. Mieli oni opłacać podatek i była to, jak stwierdził, niby dzierżawa. Powyższe wyklucza możliwość przyjęcia, że posiadanie małżonków F. było samoistne.

Sąd odmówił wiary zeznaniom wnioskodawczyni J. A., w których zeznawała, że działki numer (...) objęte żądaniem wniosku zostały zakupione przez jej ojca w 1974 roku i że za te działki płaciła wspólnie z ojcem w domu w K. P. wymienioną w zeznaniach kwotę, którą pamiętała, a nie pamiętała, czy wzięli oni pokwitowanie, bowiem pozostają one w sprzeczności z zeznaniami uczestnika postępowania Z. K. (1), który powyższemu zaprzeczył.

W ocenie sądu faktu zapłaty za tę nieruchomość nie potwierdzają także zgłoszeni przez wnioskodawczynię świadkowie J. K. (2) i A. F., bowiem tylko ogólnie wskazują oni w złożonych zeznaniach na ustalenia rodzinne. Natomiast do spłaty Z. K. (2) odnoszą się cyt. „nie wiem, czy Z. K. (2) wzięła spłatę, czy nie wzięła” (vide zeznania świadka J. K. (2) k. 95), „mój ojciec też miał pole w K. P., ojciec nie żyje, ale pola tego nie ma, bo odstąpił bratu S.. Coś mu W. za to pole dał.. Ojciec nie mówił, że inni zostali spłaceni” (vide zeznania świadka A. F. k. 95).

Sąd podkreślił, że w stosunkach wiejskich przeważnie osoby przenosiły posiadanie ziemi w sposób dla nich właściwy w ówczesnym okresie np. przez spisanie nieformalnej umowy sprzedaży, czy spłaty, a przekazywania pieniędzy z tego tytułu dokonywały w obecności świadków. Wnioskodawczyni J. A. nie przedstawiała ani takiej umowy ani świadków

na okoliczność ustalenia jej wszystkich elementów tj. treści umowy, daty i przedmiotu tej umowy oraz wysokości i formy zapłaty. Sąd wskazał nadto, że spłata, na którą powołuje się J. A. budzi również wątpliwości w świetle zeznań uczestnika postępowania - jej syna W. A., który podał, że S. L., czyli syn Z. K. (2) po pogrzebie W. F. domagał się spłaty z pola.

Z zeznań uczestnika postępowania Z. K. (1) wynika, że jego matka Z. K. (2) nigdy nie zrezygnowała ze swych praw podmiotowych jakie posiadała w stosunku do nieruchomości położonej w K. P., którą użytkowała wspólnie z mężem i które następnie zostały przekazane do użytkowania W. F. i jego żonie S..

Ponadto sąd posiłkowo powołał się na protokół sporządzony w aktach uwłaszczeniowych Nr (...) spisany 22.05.1975 r. i podpisany przez W. F., który oświadczył, że wraz z żoną posiadają tylko działki położone we wsi A. i S., a był on spisywany już po przekazaniu do użytkowania pola położonego w K. P. przez K. K. (1). Także w ewidencji gruntów do 2013 roku nie został zmieniony zapis dotyczący samoistnego posiadacza działek objętych żądaniem wniosku o zasiedzenie - K. K. (1).

W tej sytuacji w przekonaniu Sądu posiadanie przez W. i S. małżonków F. działek objętych żądaniem wniosku miało charakter zależny. Taki sam charakter ma posiadanie wnioskodawczynie J. A., która takie tylko posiadanie, w myśl łańskiejszej normy *nemo plus iuris in alium transfere potest, quam ipse habet*. mogła przejąć od rodziców.

Od powyższego postanowienia apelację złożyła wnioskodawczynie. Zarzuciła w niej błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie charakteru posiadania przedmiotowych nieruchomości przez wnioskodawczynię oraz jej poprzedników prawnych, tj. W. F. i jego żonę S. F., przez przyjęcie, że posiadanie to nie nosiło cech samoistności.

Występując z tym zarzutem skarżąca wnosila o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona. Jedyne zarzuty apelacyjny dotyczy niewłaściwej oceny materiału dowodowego, która doprowadziła sąd do przyjęcia, że posiadanie poprzedników prawnych wnioskodawczynie, nie miało charakteru samoistnego, lecz zależny. W sprawie bezspornym jest, że właścicielami nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie byli K. i Z. małż. K.. Ich prawo własności, nabyte na podstawie ustawy z 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 13 marca 2013 roku, wydanym w sprawie I Ns 870/12. W postępowaniu tym brała udział również wnioskodawczynie J. A.. Bezspornym jest także, iż jeszcze przed śmiercią K. K. (1) (zmarł (...) roku) nieruchomość znalazła się w posiadaniu W. F. - ojca wnioskodawczynie. Sporny natomiast jest charakter tego posiadania. Wnioskodawczynie twierdzi, że było to posiadanie samoistne bowiem, wynikało z zawartej umowy sprzedaży nieruchomości. Natomiast uczestnik postępowania twierdzi, że była to umowa niyb dzierżawy, polegająca na zezwoleniu na korzystanie z nieruchomości w zamian za opłacanie podatków. Taka instytucja jest znana prawu cywilnemu jako beczynszowe użytkowanie, przewiduje ją przepis art. 708 kc. Wbrew twierdzeniom skarżącej w stosunkach wiejskich w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku nie należała ona do rzadkości.

Sąd pierwszej instancji w oparciu o zaprezentowany w sprawie materiał dowodowy przyjął, że wnioskodawczynie nie udowodniła, by między K. K. (1) a W. F. doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Swoje stanowisko w tym przedmiocie dokładnie przedstawił w pisemnym uzasadnieniu, gdzie wyjaśnił dlaczego nie dał wiary twierdzeniom wnioskodawczynie.

Stosownie do przepisu art. 233§1kpc sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie. Sądu Najwyższego wielokrotnie wyjaśniano, że zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem

legalność oceny dokonanej przez Sąd Rejonowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., sygn. akt I CKN 1072/99, Prok. i Pr. rok 2001, nr 5, póź. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., sygn. akt I CKN 1114/99, wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., sygn. akt I CKN 1169/99, OSNC rok 2000, nr 7-8, póź. 139).

Zdaniem Sądu Okręgowego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów.

Nie sposób odmówić racji sądowi pierwszej instancji, iż fakt sprzedaży nieruchomości musi być wykazany w sposób nie budzący wątpliwości. Tymczasem wnioskodawczyni nie przedstawiła takiej umowy na piśmie, jak również nie zaprezentowała świadków, którzy mogliby potwierdzić fakt jej zawarcia. Nie można także pominąć powołanej przez sąd okoliczności, że nigdzie w dokumentach urzędowych nie odnotowano przeniesienia posiadania samoistnego na rodziców wnioskodawczyni i mimo upływu ponad czterdziestu lat do w ewidencji gruntów jako posiadacz samoistny figurował K. K. (1).

Powołane w uzasadnieniu apelacji okoliczności takie jak: włączenie działek w skład własnego gospodarstwa rolnego, osobiste użytkowanie i pobieranie pożytków, opłacanie podatków wcale nie świadczą o samoistnym posiadaniu rodziców wnioskodawczyni, skoro to było konsekwencją zawartej umowy bezczynszowego użytkowania.

Natomiast powołane okoliczności takie jak: długoletność posiadania, brak ze strony rodziny K. przez niemal czterdzieści lat skutecznych działań zmierzających do objęcia w posiadanie przedmiotowych działek, sprzeciwienie się próbom rodziny K. zmiany tego stanu rzeczy i zakaz przyjazdów Z. K. (1) do K. P. wskazują, iż dotychczasowe posiadanie zależne rodziny F. mogło przekształcić się w posiadanie samoistne. Według powszechnego stanowiska w prawie polskim nie obowiązuje zasada, zgodnie z którą nikt nie może sam sobie zmienić podstawy posiadania (neminem sibi ipsum causam possessionis mutare posse;- por. post. SN z 12.3.1971 r. (III CRN 516/70, OSPiKA 1971, Nr 11, poz. 207; post. SN z 10.7.2009 r. II CSK 70/09, niepubl.). Możliwe jest zatem przekształcenie posiadania samoistnego na zależne i odwrotnie. Przekształcenie takie wymaga jednak uzewnętrznienia. Zmiana musi zostać w sposób jednoznaczny zmanifestowana, gdyż samą intencję trudno uznać za wystarczającą (tak post. SN z 13.3.1998 r., I CKN 538/97, Legalis).

W przedmiotowej sprawie do takiego przekształcenia mogło dojść dopiero po śmierci Z. K. (2), która zmarła (...)roku. Dopiero po tej dacie S. F. (matka wnioskodawczyni i spadkobierczyni po W. F.) zabroniła Z. K. (1) przyjeżdżania na przedmiotową nieruchomość. Od tego momentu dopiero można mówić o samoistnym posiadaniu. Ponieważ od tego czasu nie upłynęło jeszcze 30 lat (dobra wiara w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy nie wchodzi w grę) nie jest możliwe stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości na wnioskodawczynię, czy też tak jak tego żądała we wniosku udziału w 4/6 na jej rzecz i po 1/6 na rzecz W. A. i A. A..

Orzeczenie sądu pierwszej instancji oddalające wniosek, nawet przy przyjęciu przedstawionej wyżej uwagi co do przekształcenia posiadania zależnego w samoistne, jest zatem prawidłowe. Dlatego też apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlega oddaleniu – art. 385 kpc.

SSO Dariusz Mizera SSO Stanisław Łęgosz SSO Renata Lech

Na oryginale właściwe podpisy