

Sygn. akt II Ca 578/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Paweł Hochman
Sędziowie:	SSO Dariusz Mizera (spr.) SSO Jarosław Gołębiowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 października 2017 roku

sprawy z wniosku H. J.

z udziałem P. D., M. D. i E. C.

o uwłaszczenie

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 23 czerwca 2017 roku, sygn. akt I Ns 1963/16

**postanawia: oddalić apelację.**

SSO Paweł Hochman

SSO Dariusz Mizera SSO Jarosław Gołębiowski

Sygn. akt II Ca 578/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 23 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z wniosku H. J. z udziałem P. D., M. D., E. C. o uwłaszczenie postanowił oddalić wniosek i ustalić, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W rejestrze gruntów Starostwa Powiatowego w P. na dzień 2 listopada 2015 r. jako właściciel (na zasadach posiadania samoistnego) działki nr (...) o pow. 0,2400 ha, działki nr (...) o pow. 0,1600 ha, działki nr (...) o pow. 0,200 ha, działki nr (...) o pow. 0,550 ha, działki nr (...) o pow. 0,1200 ha, działki nr (...) o pow. 0,1900 ha, działki nr (...) o pow. 0,3200

ha, działki nr (...) o pow. 0,2100 ha, działki nr (...) o pow. 0,0900 ha, działki nr (...) o pow. 0,1400 ha, działki nr (...) o pow. 0,0700 ha, działki nr (...) o pow. 0,0900 ha, działki nr (...) o pow. 0,0100 ha, działki nr (...) o pow. 0,0600 ha, działki nr (...) o pow. 0,0032 ha, działki nr (...) o pow. 0,1100 ha, położonych w obrębie B., położonej w miejscowości B., gmina Ł., pow. (...) powiat (...), województwo (...), widnieje S. D.. Jako użytkownik wpisany został M. S..

Z. S. i M. S. byli małżeństwem. M. S. zmarł dnia 1 stycznia 1995 r. natomiast Z. S. zmarła dnia 20 stycznia 2011 r.

Wnioskodawczyni H. J. jest jedyną córką M. S. i Z. S.. S. D. była właścicielem przedmiotowych nieruchomości. W 1947r. S. D. wyjechała do M. w powiecie (...). Po opuszczeniu przez nią B., rodzice wnioskodawczyni – Z. i M. S. objęli w dzierżawę od S. D. przedmiotowe działki stanowiące użytki rolne, łąkę i grunty leśne. Ziemia orna znajdowała się w 3 miejscach, natomiast łąki w 2 miejscach. M. i Z. S. zajmowali się wyłącznie pracą w gospodarstwie, nie mieli innych źródeł utrzymania. Dzierżawioną ziemię uprawiali do początku lat 80-tych XX w. Następnie przekazali ją celem uzyskania świadczenia rentowego.

M. i Z. S. w ramach dzierżawy uiszczali na rzecz S. D. czynsz, jak też płacili za przedmiotową ziemię podatek. Czynsz przekazywali bezpośrednio S. D. w zależności od miejsca spotkania, w jej miejscu zamieszkania lub w miejscu zamieszkania dzierżawców. Po śmierci S. D. pod koniec lat 70-tych XX w. M. i Z. S. zaprzestali uiszczać wszelkie opłaty. Po tym czasie nie toczyły się żadne spory o ziemię. Nikt nie żądał wydania przedmiotowych nieruchomości.

M. i Z. małżeństwo S. nie nabyli od S. D. przedmiotowych nieruchomości na własność (w posiadanie samoistne). Przez cały okres posiadania nieruchomości objęte były ustną umową dzierżawy.

Powyższy stan faktyczny – w istocie bezsporny – Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, a także na podstawie zeznań wnioskodawcy oraz powołanych w sprawie świadków. Zeznania te były bowiem spójne, logiczne i nie pozostawały ze sobą w sprzeczności.

Mając takie ustalenia Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek należało oddalić w całości.

W niniejszej sprawie H. J. – reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika – wniosła o stwierdzenie, iż na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 października 1971 r. w związku z § 2 Rozporządzenia Ministrów z dnia 23 grudnia 1971 r. w sprawie nieruchomości nie podlegających przekazaniu lub przejęciu oraz warunków ich nabycia przez posiadaczy zależnych, M. S. oraz jego żona Z. S. – rodzice wnioskodawczyni, nabyli do wspólności ustawowej małżeńskiej, jako posiadacze zależni – z dniem 4 listopada 1971 r. prawo własności nieruchomości położone w miejscowości B., gmina Ł., pow. (...) stanowiące działki nr (...), dla których nie ma urządzonej księgi wieczystej.

Podstawę prawną wniosku stanowił zatem art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250), zgodnie z treścią którego nieruchomości, na których właściciele nie gospodarują osobiście lub przy pomocy członków rodziny pozostających we wspólności domowej od lat pięciu do dnia wejścia w życie ustawy z powodu stałego zatrudnienia w innych zawodach niż praca w indywidualnym gospodarstwie rolnym albo w rolniczej spółdzielni produkcyjnej, mogą być przekazane na własność dotychczasowych posiadaczy zależnych (dzierżawców lub władających z innego tytułu) albo przejęte przez Państwo.

W ocenie Sądu, analiza materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie jednoznacznie wykazała, że M. S. i Z. S. – małżonkowie - objęli w posiadanie przedmiotowe nieruchomości w 1947 r. na podstawie zawartej ze S. D. ustnej umowy dzierżawy. M. i Z. małżeństwo S., będący rolnikami, w dacie 4 listopada 1971 r. władali tą nieruchomością jak posiadacze zależni.

Okoliczności te nie przesądzają jednak o zasadności wniosku. Należy bowiem wskazać, że zgodnie z art. 1 ust. 1 przytoczonej wyżej ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, 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.

W części, w jakiej ustawa ta odnosi się do posiadaczy samoistnych pozostaje w dalszym ciągu aktualna. Należy bowiem wskazać, że ustawą o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 marca 1982 r. (Dz. U. Nr 11, poz. 81), uchylono ustawę z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. W art. 4 ustawy zmieniającej zastrzeżono jednak, iż pozostaje w mocy nabyta na tej podstawie własność nieruchomości oraz związane z tym skutki prawne określone w art. 5, 6 i 8-11 ustawy. Kompetencję do rozstrzygania spraw o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego na podstawie uchylonej ustawy pozostawiono sądom. Podkreślić zatem należy, że sądy zachowały kompetencje do rozstrzygania w tym przedmiocie jedynie co do posiadaczy samoistnych.

Wobec powyższego, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 14 lutego 1983r. , sygn. akt III CZP 1/83, należało uznać, że orzekanie w sprawach o przekazanie nieruchomości na własność posiadacza zależnego nie należy do kompetencji sądów powszechnych.

W przedmiotowej sprawie Sąd ustalił, że Z. i M. małżeństwo S. objęli przedmiotowe nieruchomości na podstawie ustnej umowy dzierżawy, w konsekwencji władali nieruchomościami jak posiadacze zależni. W tych okolicznościach Sąd nie jest władny rozstrzygać w przedmiocie wniosku.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 1 postanowienia.

Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd ustalił, że każdy uczestnik ponosi koszty swego udziału w sprawie.

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia złożyła wnioskodawczynie zaskarżając postanowienie w części, tj. w zakresie pkt. 1 oddalającego złożony wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez użytkownika w trybie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 października 1971 roku (Dz.U. 1971 nr 27 poz. 250 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą uwłaszczeniową” i Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 1971 roku w sprawie nieruchomości nie podlegających przekazaniu lub przejściu oraz warunków ich nabycia przez posiadaczy zależnych z dnia 12 października 2015 roku (Dz.U. 2015 poz. 1875), zwanego dalej „Rozporządzeniem”.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła:

a) naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie przez Sąd I instancji, iż w realiach prowadzonej sprawy zachodzą przesłanki do oddalenia złożonego wniosku, z uwagi na okoliczność, iż nie zostały spełnione warunki określone tym przepisem, gdy tymczasem podstawą złożonego wniosku był przepis art. 2 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej, a nie przepis na który powołuje się Sąd 1 instancji, zaś warunki określone w art. 2 ust. 1 tegoż aktu prawnego zostały przez rodziców Wnioskodawczynie spełnione. Dodatkowo Sąd 1 instancji w tym zakresie błędnie oparł swoje rozstrzygnięcie na orzeczeniu Sądu Najwyższego, którego teza pozbawiona została aktualności. Względnie błędne jego zastosowanie przez Sąd 1 instancji i uznanie, że w realiach niniejszej sprawy zawarta została wyłącznie umowa dzierżawy, gdy tymczasem zeznania świadka J. J. jednoznacznie wskazują, iż między Państwem D., a Państwem S. faktycznie doszło do przekazania przedmiotowych nieruchomości za które co rocznie uiszczane były raty, nazwane przez strony „czynszem dzierżawnym”, co spełniało jednocześnie warunki wskazane w tymże przepisie, poprzez objęcie w posiadanie przez Państwa S. tychże nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży bez prawem przewidzianej formy,

b) naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art. 2 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej poprzez jego niezastosowanie, względnie błędne zastosowanie i uznanie, że w niniejszej sprawie użytek będzie miał przepis art. 1 ust. 1 przytoczonej ustawy, który otworzył drogę do oddalenia wniosku, zaś realia sprawy prowadzą do zgoda odmiennych wniosków. Ponadto Sąd I instancji nie uwzględnił w ogóle w swoich rozważaniach przepisu art. 2 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej, w sytuacji gdy przesłanki wynikające z tegoż przepisu zostały spełnione przez Państwa S. (rodziców Wnioskodawczynie),

a ponadto nawet i gdyby uznać, że zastosowanie będzie miał także przepis art. 1 ust. 1 ustawy to również i te przesłanki zostały spełnione,

c) naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art. 1 ust. 1 ustawy uwłaszczeniowej w zw. z art. 4 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. 1982 nr 11 poz. 81) poprzez jego błędne zastosowanie i ustalenie tym samym, iż złożony wniosek nie podlega kognicji Sądu, powołując się przy tym na uchwałę Sądu Najwyższego, której teza pozbawiona jest aktualności i tym samym opierając wydane rozstrzygnięcie na błędnej podstawie prawnej i częściowo orzekając ponad żądanie Wnioskodawczyni w tym zakresie,

d) naruszenie przepisu prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. - poprzez dokonanie przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i tym samym błąd w ustaleniach faktycznych, który finalnie doprowadził do oddalenia wniosku, poprzez uznanie, iż M. i Z. S. w okresie od 1947 roku do 1971 roku byli dzierżawcami nieruchomości stanowiących przedmiot uwłaszczenia, gdy tymczasem zeznania świadka J. J. wskazują co prawda, iż przez M. i Z. S. płacony był czynsz dzierżawny świadczący o wiążącej Państwa D. z Państwem S. ustnej umowie dzierżawy, jakkolwiek świadek ten wskazał również, że opłacany czynsz dzierżawny miał stanowić niejako raty spłaty za nabycie przedmiotowych nieruchomości, zaś strony tego stosunku określiły tego typu spłatę określeniem „czynsz dzierżawny” - co wynika wprost z zeznań tegoż świadka i w związku z tym nie można mówić ponad wszelką wątpliwość, iż strony wiązała choćby ustna umowa dzierżawy. Dodać należy, iż świadek ten jest osobą wiarygodną, w podeszłym wieku, będącym jednocześnie zięciem M. i Z. S.. A nadto tym sposobem ustalenia przez Sąd I instancji stanu faktycznego w sposób wybiórczy, posiłkując się w tym celu zeznaniami świadków wyrwanymi z kontekstu, co finalnie doprowadziło do oddalenia wniosku,

c) naruszenie przepisu prawa procesowego, a to art. 212 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. drugie k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie wszystkich istotnych kwestii związanych z prowadzoną sprawą, w sytuacji, gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, iż nie wszystkie kwestie zostały wyjaśnione - w szczególności jeżeli chodzi o ustalenie czy między Państwem D., a Państwem S. zawarta była ustna umowa dzierżawy, czy też mimo nazwania przez świadków zapłaty za użytkowanie ziemi chodziło wszakże o zakup przedmiotowej nieruchomości, zaś nazwany przez świadków czynsz dzierżawny w rzeczywistości stanowił raty spłaty za kupno tejże nieruchomości. A ponadto brak dopuszczenia z urzędu dowodu w sytuacji powzięcia wątpliwości lub niepełności zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o:

a) zmianę zaskarżonego postanowienia w części, tj. w zakresie pkt. 1 postanowienia z dnia 23 czerwca 2017 roku i uwzględnienie złożonego wniosku o uwłaszczenie z dnia 12 października 2015 roku,

b) ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w części, tj. w zakresie pkt. 1 postanowienia z dnia 23 czerwca 2017 roku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

#### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja wnioskodawczyni jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne czyniąc je podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Akceptacji podlegają także rozważania prawne i wykładnia przepisów zarówno ustawy z dnia 26 października 1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 i z 1975r. Nr 16, poz. 91) jak i ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 11, poz. 81 ze zm.).

Skarżąca w apelacji w zasadzie popada w sprzeczność gdyż z jednej strony zarzuca Sądowi naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. i dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z zebrany materiałem dowodowym co ma przejawiać się w błędnym – w ocenie skarżącej - ustaleniu , że M. i Z. S. w okresie od 1947r. do 1971r. byli dzierżawcami nieruchomości stanowiących przedmiot sprawy podczas gdy zdaniem skarżącej zeznania świadka J. J. wskazują, iż małżonkowie S. płacili czynsz dzierżawny który w istocie stanowił raty spłaty za nabycie przedmiotowych nieruchomości. Z drugiej zaś strony zarówno we wniosku jak i w toku procesu, a także w skardze apelacyjnej skarżąca wskazuje i akcentuje zupełnie inne okoliczności, a mianowicie że małżonkowie S. byli dzierżawcami nieruchomości i nabyli ją w trybie art. 2 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 i z 1975 r. Nr 16, poz. 91). Temu mają służyć zgłoszone w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego tj. art. 1 ust. 1 ustawy z 26 października 1971r. o uregulowaniu.... poprzez jego błędne zastosowanie oraz art. 2 teje ustawy poprzez jego niezastosowanie.

Zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. pomimo powyższych zastrzeżeń jest bezzasadny. Brak w materiale dowodowym jakichkolwiek podstaw do tego aby dokonywać ustalenia o samoistnym charakterze posiadania spornych nieruchomości. Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa i zgodna z logiką i zasadami doświadczenia życiowego. Pełnomocnik wnioskodawczyni nie zgłaszał zastrzeżeń do przeprowadzonych dowodów obecnie zaś stara się przeprowadzić ich analizę i próbować ustalić na ich podstawie samoistny charakter władania nieruchomościami przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni podczas gdy w toku procesu dowodził, iż małżonkowie S. funkcjonowali jako dzierżawcy nieruchomości, a nie posiadacze samoistni. Już we wniosku jako podstawę nabycia powoływał przepis ustawy o nabyciu własności nieruchomości rolnych przez posiadaczy zależnych.

Zarzut naruszenia art. 212§1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. także nie może zostać uwzględniony. Przyznać należy rację skarżącej, iż Sąd ma prawo do dopuszczenia dowodu z urzędu. Nie może to jednak prowadzić do całkowitego zwolnienia strony od obowiązku dowodzenia zwłaszcza w sytuacji gdy strona ta jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Rolą Sądu nie jest bowiem poszukiwanie dowodów przemawiających na korzyść wnioskodawcy. Tym samym zarzut niewyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy nie może zostać uwzględniony zwłaszcza w kontekście zajmowanego w toku procesu stanowiska zgodnie z którym poprzednicy prawni wnioskodawczyni mieli być posiadaczami zależnymi jako dzierżawcy nieruchomości .

Ustawową podstawę do orzekania przez sądy powszechne o nabyciu własności nieruchomości rolnej przez posiadacza stanowią po uchyleniu ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 i z 1975 r. Nr 16, poz. 91) przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 11, poz. 81 ze zm.)

Zgodnie z art. 4 w/w ustawy uchyla się ustawę z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 i z 1975 r. Nr 16, poz. 91), z tym że pozostaje w mocy nabyta na jej podstawie własność nieruchomości oraz związane z tym nabyciem skutki prawne określone w art. 5, 6 i 8-11 tej ustawy. Rozpoznawanie spraw o stwierdzenie nabycia na podstawie tej ustawy własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego oraz odroczenie terminu zapłaty należności z tytułu nabycia własności tych nieruchomości przekazuje się sądom.

Z treści art. 5 § 1 i art. 6 w zw. z art. 4 w/w ustawy z 1982r. wprost można wywnioskować, iż po uchyleniu ustawy z 26 października 1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych w trybie sądowym nabyć własność może tylko i wyłącznie posiadacz samoistny. Art. 5 § 1 wprost bowiem stanowi, iż nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego stwierdza sąd w postępowaniu nieprocesowym. Ustawa nie daje zatem możliwości nabycia własności w tym trybie posiadaczom zależnym.

W takiej sytuacji wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez posiadacza zależnego w trybie art. 2 ustawy z 26 października 1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych wobec jej uchylenia musi zostać oddalony jako nie znajdujący podstawy prawnej

Dlatego też na podstawie art. 385 k.p.c. należało orzec jak w postanowieniu.

SSO Jarosław Gołębiowski SSO Paweł Hochman SSO Dariusz Mizera