

Sygn. akt II Ca 4/15

POSTANOWIENIE

Dnia 26 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie:	SSO Stanisław Łęgosz (spr.) SSO Dorota Krawczyk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Roniek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 stycznia 2015 roku

sprawy z wniosku G. K. (1)

z udziałem H. K. (1), J. K. (1), K. K. (1), J. K. (2), K. W., T. B., A. B., K. B., H. B., D. Ł., E. S., E. H., M. P., J. K. (3)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy G. K. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 29 maja 2014 roku, sygn. akt I C 211/13

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 4/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawca G. K. (2) domagał się stwierdzenia, że z dniem 31 grudnia 2007 roku nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w Ż. w gminie B., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...) o łącznej powierzchni 5,01 ha. W uzasadnieniu wniosku wskazał, że na powyższe działki akt własności ziemi otrzymała jego prababka E. K., która przekazała je jego ojcu H. K. (2). Od tego czasu rodzice władali tymi gruntami jak właściciele. W 2004 roku przekazali aktem notarialnym należące do nich gospodarstwo rolne wnioskodawcy. W tym samym roku przekazali mu także nieruchomość objętą wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie I Ns 211/13 Sąd Rejonowy w Opocznie oddalił wniosek i ustalił, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

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

Nieruchomość położona w Ż. w gminie B. oznaczona w ewidencji gruntów numerami działek (...) ma łączną powierzchnię 5,01 ha. Obejmuje grunty orne. Łąki, pastwiska, lasy i grunty leśne oraz teren zabudowy mieszkalnej.

Właścicielem nieruchomości na mocy aktu własności ziemi Nr (...) z dnia (...) była E. K. E. K. zmarła (...) w Ż.. Była wdową. Miała czworo dzieci: J. K. (3), M. K., M. B. i A. W.. Córki E. K. nie żyją. Występujący w sprawie uczestnicy to ich następcy prawni. J. K. (3) był kawalerem, od zakończenia wojny mieszkał w N., skąd w 1993 r. wyjechał do U.. Od tego momentu rodzina nie miała z nim żadnego kontaktu.

Kilka lat przed śmiercią E. K. chorowała i wymagała opieki ze strony rodziny. W ostatnim roku życia mieszkała u wnuczka H. K. (1). a wcześniej przez około 7-8 lat u córki M. B.. Na długo wcześniej E. K. zaprzestała prowadzenia gospodarstwa rolnego. Dokąd nie zachorowała uprawiała osobiście jedynie jedną małą działkę rolną. Od około połowy lat 60 - tych większe działki, tj. „koło jeziora” na tzw. „przydatkach” za zgodą E. K. użytkowały po połowie rodziny K. i B.. Jedynie do około 1976 - 1977 r. fragment działki „przy jezioru” uprawiał K. W.. a po nim już C. B..

Po śmierci J. B. w 1978 r. grunty z gospodarki E. K. użytkowane dotychczas przez niego uprawiał przez, pewien czas jego syn C. B.. Potem grunty w całości objął w użytkowanie H. K. (1).

Po śmierci E. K. uczestnik H. K. (1) chciał, aby spadkobiercy podzielili się polem i lasem, ale nie było porozumienia w rodzinie. Z K. W. i

Czesławem Bąkiem podzieli się jedynie grubym drzewem w lesie. H. K. (1) wraz z C. B. rozebrali też „do spółki” stare budynki po dziadkach.

H. K. (1) użytkował grunty po babce E. K. do momentu przekazania gospodarstwa rolnego synowi G. K. (1). Aktem notarialnym z dnia 10.11.2004 r. Rep. A Nr (...) uczestnik wraz z żoną Z. K. darowali wnioskodawcy zabudowaną nieruchomość rolną położoną w Ż. o łącznym obszarze 8,52 ha., na którą posiadali tytuł własności. W przedmiotowym akcie notarialnym zbywcy oświadczyli, że nic są właścicielami, ani posiadaczami żadnego innego gospodarstwa rolnego.

W dniu 10.11.2004 r. H. K. (1) i G. K. (1) złożyli w Urzędzie Gminy w B. pisemne oświadczenia: uczestnik że rezygnuje z użytkowania gruntu po K. E. o powierzchni 5,03 ha, a wnioskodawca że jest użytkownikiem tego gospodarstwa.

W latach 1978 - 1979 S. K. był zatrudniony w (...) i świadczył usługi rolnikom. Na zlecenie H. K. (1) obrabiał około 2 ha pola ornego na gruntach należących do E. K..

Około 5 lat temu K. Ś. za zgodą H. K. (1) weszła na działkę nr (...) o powierzchni 0,17 ha. zasiała na niej trawę i użytkuje nieodpłatnie do dzisiaj.

Od około 4-5 lat. po ustnych uzgodnieniach z H. K. (1) działkę nr (...) o powierzchni 0,17 ha użytkuje nieodpłatnie F. W..

Pokwitowania uiszczenia podatku rolnego z gruntów figurujących na E. K. z lat 1978 - 1980 posiadają zstępni M. i J. B.. Obecnie podatek z tych gruntów płaci wnioskodawca.

Sąd nie dal wiary zeznaniom uczestników H. K. (1), J. K. (1) A. B. oraz świadka Z. K. w częściach, w których twierdzili, że nieruchomość objęta wnioskiem była przedmiotem nieformalnego przekazania przez E. K. dla H. K. (1) oraz co do daty takiej czynności. Zeznania ich są w tej części sprzeczne z pozostałym osobowym i rzeczowym materiałem dowodowym, zawierają niekonsekwencje i niespójności. Świadkowie A. M., W. Z. i E. Z. nie posiadali pewnych wiadomości co do rozporządzeń majątkowych przez E. K., bądź ich braku. W. Z. swoją wiedzę w tym przedmiocie posiadał tylko z okoliczności zasłyszanych od osób trzecich, a świadek E. Z. wypowiedziała się jedynie w kwestii, kto uprawiał działkę „przy jeziorze”. Świadek wskazała jedynie na H. K. (1), choć w zapamiętanych przez nią czasach „od lat 70 - tych” działkę współużytkowała niewątpliwie, także rodzina B..

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c).

Do zasiedzenia nieruchomości konieczne jest zatem spełnienie następujących przesłanek: wykonywanie posiadania w charakterze posiadacza samoistnego, posiadanie nieruchomości w sposób nieprzerwany i upływ czasu przewidziany w ustawie w zależności od uzyskania posiadania w dobrej lub złej wierze.

Niezbędnym warunkiem nabycia własności przez zasiedzenie jest samoistne posiadanie nieruchomości. W rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada w sposób najbardziej pełny, jak właściciel (art. 336 k.c.). Faktyczne władztwo (corpus) charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi w grę wówczas, gdy określona osoba może korzystać i rozporządzać rzeczą w taki sposób, jakby była ona jej własnością i władztwo to nie spotyka się ze skutecznym oporem ze strony osób trzecich. Po stronie posiadacza samoistnego musi istnieć ponadto wola posiadania jak właściciel (animus).

Przeprowadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że wnioskodawca, a wcześniej jego ojciec H. K. (1) posiadali grunty po E. K. w charakterze posiadaczy samoistnych przez czas wymagany ustawą do zasiedzenia. W sprawie nie zostały udowodnione twierdzenia wnioskodawcy (we wniosku) i uczestnika H. K. (1) (art. 6 k.c.), że nieruchomość objęta wnioskiem była przedmiotem ustnego przekazania przez E. K. (nieformalnej darowizny) na rzecz H. K. (1) pod koniec lat siedemdziesiątych ubiegłego stulecia.

W nieskrępowanych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 20 maja 2013 r. uczestnik H. K. (1) sam przyznał, że otrzymał ziemię od babki w użytkowanie i po jej śmierci uznał, że „dobrze byłoby się podzielić” i lasem i polem, ale „nie było zgody”.

Przesłuchany w charakterze strony uczestnik zeznał także, że po śmierci babki „do spółki” z C. B. rozebrał budynki po dziadkach, a ponadto z wyżej wymienionym oraz z K. W. podzielił się także grubym drzewostanem w lesie. Również inni przychylni wnioskowi uczestnicy, tj. J. K. (1) i A. B. przyznali, że w lesie było tak, że „kto pojechał z rodziny to sobie wyciął”.

O charakterze władztwa nad gruntami babki E. K. przez H. K. (1) świadczą także zapisy w złożonych do akt sprawy dokumentach. W akcie notarialnym Rep. A nr (...) H. i Z. małż. K. oświadczyli, że nie są właścicielami ani posiadaczami żadnego innego gospodarstwa rolnego, a w oświadczeniach złożonych w Urzędzie Gminy w B. z dnia 10.11.2004 r. H. K. (1) rezygnował z „użytkowania” gruntu po E. K., a G. K. (1) deklарował, że został „użytkownikiem” tego gospodarstwa.

Nieudowodnione i wątpliwe są także twierdzenia uczestnika H. K. (1), że od 1978 r. płacił podatek rolny z gruntów babki, skoro spadkobiercy zmarłych J. i M. B. oraz C. B. posiadają pokwitowania zapłaty podatku z lat 1978 -1980 r.

O braku nieformalnego zbycia gospodarstwa przez E. K. pod koniec lat 70 – tych, a tym samym nieobjęcia w tamtym czasie spornych gruntów w samoistne posiadanie przez H. K. (1) świadczą także zeznania żony uczestnika - Z. K.. Świadek zeznała, że w latach 80 - tych (było to po 1982 r., dokładna data nie została udowodniona) odwiedził matkę J. K. (3) i dopiero wtedy E. K. w rozmowie miała poruszyć temat tej ziemi i powiedzieć „żebyśmy my to wzięli”. A zatem nie mogło dojść do wcześniejszych nieformalnych rozporządzeń majątkowych przez E. K.. Były to bardziej jej luźne deklaracje, co potwierdzają też zeznania świadka A. M., która słyszała od E. K., że „ziemię weźmie H. K. (1)”, ale nie wiedziała, czy takie rozporządzenie faktycznie nastąpiło. Wniosek taki można wysnuć także z zeznań Z. K.: „Babcia mówiła, że to będzie nasze (...). Babcia dokąd żyła to tak mówiła”. Zeznania świadka Z. K. dowodzą także prawdziwości twierdzeń uczestników - zstępnych zmarłych M. B. i A. W., że nieruchomość, a na pewno największą z działek o powierzchni ponad 1,60 ha E. K. „trzymała” dla syna J. K. (3). **Zezwalała członkom rodziny jedynie na uprawianie ziemi, użytkowanie działek, bez przesunięć majątkowych.** W ocenie Sądu, gdyby faktycznie

chciała ona przekazać gospodarstwo dla następcy, mogła to uczynić prawnie i uzyskać świadczenia emerytalne, do czego zresztą była bezskutecznie nakłaniana przez część członków rodziny.

Przeprowadzony w sprawie materiał dowodowy nie wykazał, by H. K. (1) za życia babki, poza normalnym użytkowaniem rolniczym gruntów, dokonywał jakichś czynności, które mogłyby na zewnątrz zaświadczyć o tym, że był on wyłącznie uprawniony do władania nieruchomością. Przed zasadzeniem lasu na gruntach VI klasy na działce nr (...) informował babkę i ona się na to zgodziła (okoliczność przyznana k. 149v). Powyższe także świadczy o tym, że jego posiadanie nic miało charakteru samoistnego.

W sprawie nie została też udowodniona data objęcia nieruchomości w posiadanie (użytkowanie) przez H. K. (1). Sam uczestnik w swych twierdzeniach odnośnie daty ewentualnego nieformalnego przekazania mu gospodarstwa przez babkę był na początku mało precyzyjny: „to był 1970 któryś rok. To mogło być około 1978 r.” i przyznawał jednocześnie, że „Jak zmarł J. B. to trochę zaczął uprawiać jego syn C. B.” (k-45). W trakcie zeznań znał już dokładnie tę datę: „jesienią 1978 roku”, szczegółowo opisywał przebieg spotkania z babką i twierdził, że po śmierci J. B. nikt z jego rodziny tej ziemi nie uprawiał”.

Zupełnie inną datę przekazania ziemi wskazał we wniosku wnioskodawca - 1977 r.

Rozbieżności i niekonsekwencje w przedmiocie określenia tej daty są widoczne także w twierdzeniach wszystkich pozostałych uczestników, którzy przyłączyli się do wniosku. Uczestnik K. K. (1) w wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 20.06.2013 r. twierdził, że osobiście słyszał o przekazaniu ziemi H. K. (1) w latach 1978 - 1979, a następnie w piśmie z 17.12.2013 r. podnosił, że E. K. mówiła: „H. cały mój majątek jest Twój” w czasie kiedy mieszkała u uczestnika H. K. (1) (k. 96). a zatem w 1985 bądź w 1986 r.

Uczestniczka D. Ł. w pierwszych wyjaśnieniach przed Sądem także mówiła o przekazaniu ziemi H. K. (1) przez babkę pod koniec lat 70 - tych. ale w piśmie z dnia 03.01.2014 r. podała, że kiedy E. K. mieszkała i była pod opieką H. K. (1), uczestniczka była świadkiem i słyszała: „jak prababcia mówiła, że po śmierci cały swój majątek oddaje H. K. (1)”.

Uczestnik A. B. wyjaśnił, że babka tak zdecydowała, tj. przekazała ziemię H. K. (1), kiedy jeszcze połowę uprawiał ojciec uczestnika. Powyższe kłóci się z zeznaniami samego H. K. (1) i jego żony, którzy twierdzili, że przyczyną nieformalnego przekazania im gospodarstwa przez E. K. było odłogowanie ziemi użytkowanej wcześniej przez rodzinę B. po śmierci J. B..

Wewnętrznie sprzeczne w tym przedmiocie, w kontekście przytoczonej rozmowy z J. K. (3) w latach 80 - tych. są zeznania świadka Z. K..

Zeznania świadków K. S. i F. W. poddają wątpliwość, czy doszło do faktycznego przejścia użytkowania nieruchomości (a przynajmniej części z działek) z H. K. (1) na G. K. (1). Świadczenie około

4. 5 lat temu dokonywali czynności dotyczących dwóch działek o powierzchni po 17 arów każda z H. K. (1) w sytuacji, gdy według oświadczenia wnioskodawcy miał on przejąć użytkowanie nieruchomości pochodzących po babce w listopadzie 2004 r.

Reasumując, w oparciu o przeprowadzony w sprawie materiał dowodowy o samoistnym posiadaniu spornej nieruchomości przez uczestnika H. K. (1) można mówić najwcześniej od czasu śmierci właścicielki E. K., w zakresie odpowiadającym jego udziałowi w spadku, chyba że wykaże moment, w którym po otwarciu spadku w sposób jawny i dostrzegalny dla otoczenia zawładnął całą nieruchomością i stał się posiadaczem samoistnym całości.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania, Sąd oddalił wniosek o zasiedzenie.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.c

Od powyższego postanowienia apelację złożył wnioskodawca G. K. (1). Zarzucił w niej błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i ustalenie, że nie udowodnione zostało ponad 30 letnie samoistne posiadanie przedmiotowych gruntów przez wnioskodawcę i jego ojca H. K. (3), podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy potwierdza ponad 30 letni okres posiadania. Występując z tym zarzutem skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku z przyjęciem daty zasiedzenia na dzień 31 grudnia 2008 r.

Sąd Okręgowy zważy, co następuje.

Apelacja nie jest uzasadniona a podniesiony w niej zarzut jest chybiony. Ocena materiału dowodowego zaprezentowana przez sąd pierwszej instancji, która doprowadziła sąd do ustalenia, iż za życia E. K., ojciec wnioskodawcy nie był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości, jest oceną prawidłową. Sąd pierwszej instancji dokładnie wyjaśnił czym kierował się odmawiając wiary twierdzeniom H. K. (1) o przekazaniu mu przez babkę na własność nieruchomości rolnej, którą przeznaczyła dla przebywającego zagranicą syna J. K. (3). Zaprezentowana przez sąd ocena dowodów jest oceną wszechstronną i całkowicie mieszcząca się w granicach swobody sędziowskiej, której granice zostały zakreślone w przepisie art. 233 § 1 kpc.. Stąd też podlega akceptacji Sądu Okręgowego.

Z apelującym można jedynie zgodzić się w zakresie oceny wiarygodności i prawdziwości oświadczeń H. i Z. małżonków K. o nieposiadaniu innego gospodarstwa rolnego, zawartych w akcie notarialnym z dnia 10 listopada 2004 r. przenoszącym na wnioskodawcę własności ich gospodarstwa rolnego.

Oświadczenie H. K. (3) o rezygnacji z użytkowania gruntu po E. K. złożone zostało w Urzędzie Gminy w B. również w dacie 10 listopada 2004r. Jeżeli zatem rezygnacja z posiadania gruntu po E. K. na rzecz osoby wnioskodawcy miała miejsce przed sporządzeniem aktu notarialnego, to rzeczywiście nie ma podstaw, aby twierdzeniom złożonym przed notariuszem, przypisać niezgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Powyższa uwaga nie ma jednak wpływu na ostateczną ocenę trafności ustaleń sądu pierwszej instancji, że za życia E. K. nie przeniosła na rzecz H. K. (1) nawet w sposób nieformalny własności gospodarstwa rolnego, będącego przedmiotem postępowania. W tym zakresie ustalenia sądu są precyzyjne i zostały dokładnie uzasadnione .

W sprawie nie ulega wątpliwości, że w ostatnich latach życia E. K., będąca przedmiotem postępowania część jej dużego gospodarstwa rolnego, pozostała po rozdysponowaniu reszty gospodarstwa na troje dzieci(z których każde zostało uwłaszczone), a którą zamierzała przeznaczyć dla syna J., przebywającego od czasu wojny zagranicą , znajdowała się we władaniu H. K. (1), ojca wnioskodawcy.

Nie oznacza to jednak, by było to posiadanie samoistne. Posiadanie samoistne nieruchomości polega na faktycznym i dostrzegalnym przez otoczenie wykonywaniu wobec określonej nieruchomości przez osobę nie będącą jej właścicielem wszelkich uprawnień, które składają się na treść prawa własności (art. 336 k.c). Dla kwalifikacji charakteru władania jako samoistnego posiadania niezbędne jest ustalenie faktów, które wskazują na sprawowanie fizycznego władztwa na rzeczą w taki sposób i w takim zakresie, jak czyni to właściciel (corpus) oraz faktów, które świadczą o zamiarze posiadania samoistnego nieruchomości, czyli woli posiadacza władania rzeczą dla siebie jak właściciel (cum animo rem sibi habendi). Jest to konieczne, ale nie wystarczające dla stwierdzenia zasiedzenia określonej nieruchomości, albowiem z punktu widzenia normy art. 172 k.c. konieczne jest także ustalenie przez Sąd, kiedy rzecz została objęta przez posiadacza w samoistne posiadanie, faktów świadczących o tym, czy objęcie rzeczy we władanie nastąpiło w dobrej czy złej wierze, co z kolei jest konieczne dla ustalenia długości okresu samoistnego posiadania niezbędnego do zasiedzenia.

Podzielić należy stanowisko sądu pierwszej instancji, że w przedmiotowej sprawie strona wnioskująca nie przedstawiła faktów świadczących o samoistnym posiadaniu przedmiotowej nieruchomości przez H. w okresie czasu jeszcze za życia E. K. . Samo uprawianie przez niego nieruchomości i czerpanie z niej pożytków świadczy jedynie o wystąpieniu po jego stronie elementu corpus , co jest typowe dla posiadania zależnego, a w żadnym razie nie świadczy o woli posiadacza władania rzeczą dla siebie jak właściciel (cum animo rem sibi habendi) . W przedmiotowej sprawie istnienie elementu

animus jest wykluczone chociażby na podstawie ustalonych przez sądachowań H. K. (2), które miały miejsce już po śmierci E. K.. Zgłoszona przez niego propozycja podziału przedmiotowej nieruchomości między spadkobierców E. K. (do podziału nie doszło wobec braku porozumienia), wspólne rozebranie zabudowań po E. K., czy podział drzew w lesie, wykluczają możliwość zakwalifikowania wcześniejszego jego władania przedmiotową nieruchomością, jako posiadania samoistnego. Oczywiście w okresie późniejszym (po nieudanej próbie podziału nieruchomości pomiędzy spadkobierców E. K.) mogło dość do zmiany charakteru posiadania zależnego H. K. (1), w posiadanie samoistne i uzewnętrznienia tej zmiany (chociażby w przekazaniu przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy), to jednak dla uwzględnienia wniosku o zasiedzenie niezbędne jest samoistneposiadanie H. K. (3)(podlegające doliczeniu do posiadania wnioskodawcy na podstawie art.176§1kc)z okresu wcześniejszego,tj. z okresu jeszcze za życia E. K.. Takie jednak w sprawie nie zostało wykazane.

Dlatego też, dzieląc stanowisko sądu pierwszej instancji, iż wnioskodawca nie wykazał się odpowiednio długim, 30 letnim okresem posiadania samoistnego, apelację jako pozbawianą uzasadnionych podstaw, należało oddalić – art. 385 kpc.