

Sygn. akt III Ca 1922/13

POSTANOWIENIE

Dnia 25 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś

Sędziowie: SO Lucyna Morys - Magiera

SR del. Roman Troll (spr.)

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2014 r. na rozprawie sprawy

z wniosku(...) w G.

z udziałem Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 29 sierpnia 2013 r., sygn. akt I Ns 362/12

postanawia:

- 1. zmienić zaskarżone postanowienie o tyle tylko, że wskazany w nim termin, z którym doszło do zasiedzenia własności nieruchomości to dzień 2 października 2005r.;**
- 2. oddalić apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. zasądzić od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SR (del.) Roman Troll SSO Krystyna Hadryś SSO Lucyna Morys-Magiera

Sygn. akt III Ca 1922/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni (...) w G. wniosła o stwierdzenie, iż z dniem 1 stycznia 2002 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości rolnej oznaczonej numerem geodezyjnym(...) o powierzchni 1,4659 ha. W uzasadnieniu wskazała, iż nieruchomość ta jest w jej samoistnym posiadaniu od 1971 roku.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa wniósł o oddalenie wniosku oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, podnosząc, iż wykonuje uprawnienia właścicielskie w stosunku do tej nieruchomości i zawarł umowę jej dzierżawy w dniu 4 maja 2006 r. i 29 września 2011 r.

Sąd Rejonowy w Jastrzębiu – Zdroju ustalił następujący stan faktyczny:

Jako właściciel działki o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 1,4659 ha wpisanym w dziale II księgi wieczystej KW Nr (...) Sądu Rejonowego w Jastrzębiu –Zdroju jest Skarbu Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych.

(...)w G. (wcześniej (...) w G.) począwszy od 1971 r. do chwili obecnej korzystała z opisanej wyżej nieruchomości z wyłączeniem innych osób, uprawiała grunt, dbała o zachowanie właściwej kultury rolnej, corocznie obsiewała grunt zgodnie z swoim planem gospodarczym.

Uczestnik postępowania zawarł w dniu 4 maja 2006 r. z J. S. (1) umowę dzierżawy tej nieruchomości, która została uzupełniona aneksem z dnia 29 września 2011 r.

Pismem z dnia 27 października 2011r. zwróciła się do uczestnika o zawarcie umowy przedmiotowej działki wskazując, iż uprawia ją nieprzerwanie co najmniej od 1971 r. i omyłkowo ta nieruchomość została pominięta przy wykupie gruntów w 1986r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy w Jastrzębiu – Zdroju postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2013 r. stwierdził, że wnioskodawczyni (...) w G. nabyła z dniem 1 października 2005 r. w drodze zasiedzenia własność nieruchomości rolnej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym nr (...), obręb W. o powierzchni 1,4659 ha, opisaną w KW nr (...) Sądu Rejonowego w Jastrzębiu – Zdroju.

Swoich rozważaniach Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawczyni jest samoistnym posiadaczem tej nieruchomości od 1971 r., ale to posiadanie jest w złej wierze i dotyczy gruntu, który pod rządem poprzednich przepisów nie mógł być zawiadywany do 1 października 1990 r., a uczestnik nie wykazał, aby posiadanie nieruchomości przez wnioskodawczynię było posiadaniem zależnym. Dlatego też na podstawie art. 172 kc orzekł jak w opisanej sentencji doliczając do okresu posiadania od 1 października 1990 r. okres 15 lat przed tą datą, gdy nieruchomość nie mogła być zawiadywana, a była w samoistnym posiadaniu wnioskodawczyni.

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik zaskarżając je w całości i zarzucając naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to:

a. art. 233 § 1 kpc wskutek braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i powzięcia błędnych ustaleń faktycznych, w szczególności wskutek błędnego przyjęcia, że wnioskodawczyni od 1971 roku do chwili obecnej korzystała z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, uprawiała grunt, dbała o zachowanie właściwej kultury rolnej i corocznie obsiewała grunt zgodnie ze swoim planem gospodarczym;

b. art. 316 § 1 kpc poprzez przyjęcie za podstawę wydania orzeczenia innego stanu rzeczy niż istniejący w chwili zamknięcia rozprawy poprzez przyjęcie, że wnioskodawczyni nabyła z przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. własność nieruchomości rolnej stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...), opisaną w KW nr (...) Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju na skutek nieprzerwanego posiadania po upływie 15 lat od dnia skreślenia art. 177 kc

i wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu wskazał, że nieruchomość do 1994 r. była w dyspozycji Wojewody (...), a poprzedniczka prawna uczestniki otrzymała ją 22 września 1994 r., zaś uczestnik 4 maja 2006 r. zawarł umowę dzierżawy z J. S. (2), a Sąd Rejonowy te dokumenty pominął. Niezasadnie też nie prowadził postępowania co do posiadania nieruchomości po 1 października 2005 r. Natomiast wnioskodawczyni nie płaciła podatku od tej nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania wskazując, że jest ona bezpodstawna, a wnioskodawczyni dysponowała nieruchomością od 1971 r., przy czym nigdy nie otrzymała dokumentów opisanych w apelacji.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i jako takie Sąd Okręgowy uznaje jej jako własne.

Zarzuty uczestnika dotyczące naruszenia art. 233 § 1 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc są bezpodstawne, gdyż Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny, a z zeznań świadków J. K. /k. 91v./, I. M. /k. 91v. - 92/ oraz E. H. /k. 92/ wyraźnie wynika, że nieruchomości była w samoistnym posiadaniu wnioskodawczynie od 1971 r. Nawet świadek J. S. (1) /k. 95/ zeznał, iż nie uprawia tego gruntu pomimo zawartej umowy dzierżawy z uczestnikiem, albowiem jest on uprawiany przez wnioskodawczynię i nie ma on fizycznej możliwości, aby tam wjechać, a gdy zawierał umowę dzierżawy 4 maja 2006 r. /k. 56 – 59/ poinformowano go w Agencji, iż przedmiotem dzierżawy jest grunt, który był uprawiany przez Spółdzielnię. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy, logiczny i wszechstronny ocenił cały zebrany materiał dowodowy złożony z zeznań świadków /k. 91 – 92 i 95/ łącznie z dokumentami decyzjami Wojewody (...) z dnia 19 października 1993 r. /k. 49/ i z dnia 30 września 1996 r./k. 50/, protokołami zdawczo odbiorczymi /k. 51 – 52/, wykazem /k. 53/, rejestrem gruntów /k. 54 – 55/ oraz umową dzierżawy /k. 56 – 56 z aneksem /k. 60 – 64/. Z całości tego materiału dowodowego wynika, że pomimo przekazania formalnie przez Wojewodę (...) nieruchomości Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku nadal pozostawała ona w posiadaniu samoistnym wnioskodawczynie, także zawarcie umowy dzierżawy przez uczestnika z J. S. (1) nie spowodowało, że wszedł on w posiadanie tej nieruchomości, gdyż nadal (2006 rok) w jej posiadaniu była wnioskodawczynie, co miało miejsce także w chwili wydania orzeczenia przez Sąd Rejonowy. Z powyższych względów nie można przyjąć za zasadne także zarzutu naruszenia art. 316 § 1 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc, gdyż z ustalonego prawidłowo stanu faktycznego wynika, że w chwili wydawania postanowienia przez Sąd Rejonowy wnioskodawczynie nadal pozostawała w posiadaniu tej nieruchomości, a dzierżawca J. S. (3) fizycznie nie miał możliwości użytkowania jej.

Należy także podkreślić, że sam brak opłacania podatków od nieruchomości przez wnioskodawczynię i opłacanie ich od 2006 r. przez J. S. (1) nie może wpłynąć na zmianę ustalenia w zakresie charakteru posiadania przez wnioskodawczynię nieruchomości, nie jest bowiem tak, że o tym charakterze decyduje tylko i wyłącznie to czy posiadacz płaci podatki czy też nie, ale decyduje o tym zarówno animus rem sibi habendi (zamiar władania rzeczą dla siebie) i corpus possessionis (fizyczne władanie rzeczą), czyli jego wola posiadania jak właściciel oraz rzeczywisty stan faktyczny na gruncie, a samo realizowanie obowiązku podatkowego może jedynie stanowić jeden z elementów oceny charakteru posiadania w okolicznościach konkretnej sprawy. Ponadto wnioskodawczynie nie była wzywana do zapłaty podatku od nieruchomości (był to przecież grunt Skarbu Państwa), a w każdym razie uczestnik tego nie wykazał, a jego obciąża ciężar dowodowy w tym zakresie (art. 6 kc). Jednocześnie fakt opłacania podatków od nieruchomości nie stanowi sam w sobie o tym, iż osoba je płacąca jest posiadaczem samoistnym nieruchomości, ta okoliczność może tylko wpływać na ocenę dalszego zebranego materiału dowodowego, ale nie stanowi kluczowego dowodu w sprawie. W rozpoznawanej sprawie zaś ustalono w sposób prawidłowy, że pomimo nieopłacenia podatków od nieruchomości wnioskodawczynie zajmowała się nią, z wyłączeniem innych osób, traktowała jako własność oraz decydowała co się z tą nieruchomością dzieje i nawet po zawarciu umowy dzierżawy przez uczestnika z J. S. (1) nie została pozbawiona jej posiadania.

Rozważania prawne dokonane przez Sąd Rejonowy także są prawidłowe, jednak z przepisów powołanych w uzasadnieniu Sąd Rejonowy wyciągnął nieprawidłowy wniosek o terminie, w którym doszło do zasiedzenia.

Zgodnie z art. 172 § 2 kc w brzmieniu przed zmianą mocą ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, chociażby uzyskał posiadanie w złej wierze. Jednocześnie art. 177 kc w brzmieniu przed zmianą mocą ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny uniemożliwiał zasiedzenie nieruchomości przeciwko Skarbowi Państwa, jednakże przepis ten został uchylony z dniem wejścia w życie tej ustawy.

Mocą ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, która weszła w życie dnia 1 października 1990 r. wydłużono terminy zasiedzenia nieruchomości opisane w art. 172 § 2 kc w ten sposób, iż do zasiedzenia w złej wierze

wymagane stało się samoistne posiadanie nieruchomości przez okres 30 lat. Ponadto art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny przewidywał, iż do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem jej wejścia w życie stosuje się od czasu jej wejścia w życie przepisy tejże ustawy. Poza tym art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny stanowi, że jeżeli zasiedzenie nie mogło zaistnieć z uwagi na prawny zakaz przed dniem wejścia w życie tej ustawy, a po dniu jej wejścia w życie stan ten prowadzi do zasiedzenia, to zasiedzenie biegnie od dnia wejścia w życie ustawy, ale termin zasiedzenia ulega skróceniu o czas, w którym były przesłanki do zasiedzenia, ale nie mogło ono nastąpić, lecz nie więcej niż o połowę.

Art. 339 kc zawiera domniemanie posiadania samoistnego faktycznie władającego rzeczą, zaś art. 340 kc zawiera domniemanie ciągłości posiadania. Jednocześnie posiadacz samoistny to osoba, która faktycznie włada rzeczą jak właściciel (art. 336 kc).

Nie ulega żadnej wątpliwości, że działka obecnie mająca numer (...) pozostawała w w posiadaniu wnioskodawczynie od 1971 r. i od tego czasu nieprzerwanie z niej korzystała tak jak właściciel. Wolę posiadania jak właściciel przejawiała w tym, iż decydowała o tym co się z nieruchomością dzieje i co na niej uprawiać, a także dbała o nią. Wnioskodawczynie pozostawała w złej wierze, albowiem przekazanie tej nieruchomości w jej posiadanie samoistne nie nastąpiło w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego. Powszechnie zaś jest wiadomym, że do wszelkich czynności prawnych związanych z obrotem nieruchomościami konieczna jest forma aktu notarialnego, ale nie dotyczącego jakiegokolwiek nieruchomości, lecz tej konkretnej, co której przenosi się prawo własności.

Termin zasiedzenia nieruchomości względem Skarbu Państwa rozpoczął swój bieg z dniem 1 października 1990 r., od tego też dnia zasiedzenie nieruchomości w złej wierze jest możliwe z 30 letnim upływem terminu samoistnego posiadania. Jednakże z mocy art. art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny w stosunku do Skarbu Państwa termin ten ulega skróceniu o okres czasu, przez który przed dniem 1 października 1990 r. nie było możliwe zasiedzenie przeciwko tej osobie, ale nie dłużej niż o połowę, czyli w rozpoznawanej sprawie o 15 lat, gdyż nieruchomość jest posiadana przez wnioskodawczynię od 1971 r. Dlatego też zasiedzenie względem Skarbu Państwa stało się możliwe dopiero po 1 października 2005 r., to jest wtedy gdy upłynęło 15 lat od 1 października 1990 r., gdyż przed tą ostatnią datą wnioskodawczynie posiadała samoistnie nieruchomość przez okres ponad 15 lat, ale tylko 15 lat posiadania może być jej zaliczone na okres biegu terminu zasiedzenia. Dlatego też wnioskodawczynie nabyła własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia nie z dniem 1 października 2005 r., ale z dniem 2 października 2005 r.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o art. 386 § 1 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc oraz art. 172 § 2 kc, art. 177 kc w brzmieniu przed zmianą mocą ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny i art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny w związku z art. 336 kc, art. 339 kc i art. 340 kc, należało zmienić zaskarżone postanowienie, ale tylko w części dotyczącej terminu, z którym doszło do stwierdzenia zasiedzenia o jeden dzień. Jednocześnie w oparciu o art. 385 kpc apelację w pozostałej części jako bezzasadną należało oddalić.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 520 § 3 kpc w związku z § 6 pkt 5, § 7 pkt 1 i 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz 490), albowiem interesy uczestników są sprzeczne, wartość przedmiotu zaskarżenia wynosi

50 000 zł, a skarżący apelację w zasadniczym zakresie przegrał, zaś wnioskodawczynie wniosła o zasądzenie kosztów postępowania, a była reprezentowana przez radcę prawnego.

SR (del.) Roman Troll SSO Krystyna Hadryś SSO Lucyna Morys-Magiera