

Sygn. akt III Ca 425/14

POSTANOWIENIE

Dnia 25 czerwca 2014 r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Aleksandra Janas

Sędziowie: SO Andrzej Dyrda (spr.)

SR (del.) Barbara Konińska

Protokolant Justyna Chojecka

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

z wniosku U. M.

z udziałem G. G., (...) w R. - R.

o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim

z dnia 28 sierpnia 2013 r., sygn. akt I Ns 1520/11

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **zasądzić od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika postępowania G. G. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Barbara Konińska SSO Aleksandra Janas SSO Andrzej Dyrda

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie U. M. wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w R. działki (...) o pow. 0.62.22 ha R. D. opisanej w KW (...) Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim oraz prawo własności nieruchomości położonej w R. działki (...) o pow. 0.37.50 ha R. D. opisanej w KW (...) Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim. Uzasadniając wniosek, wskazała, że począwszy od roku 1963 rodzice jej – T. i H. O. znajdowali się w posiadaniu w/w nieruchomości, którą wykorzystywali na cele upraw rolnych. Od 1980-1981r. wnioskodawczynie zaczęła samodzielnie ową nieruchomość uprawiać decydując o tym, co zostanie posiane bądź posadzone, terminie zbioru czy żniw. Posiadanie wnioskodawczynie trwa do nadal nieprzerwanie.

W piśmie datowanym na 25 czerwca 2012r. wnioskodawczynie sprecyzowała oznaczenie geodezyjne działek objętych wnioskiem o zasiedzenie wskazując, że domaga się stwierdzenia zasiedzenia co do działek: z KW (...): (...), (...), (...), (...), (...), z KW (...): (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). Podała też wnioskodawczynie, że wnosi o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie działki w/w z dniem 1.01.1984r., gdyż w tej dacie upłynęło 20 lat posiadania samoistnego jej poprzedników (rodziców) i samej wnioskodawczynie.

Uczestnik postępowania G. G. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów postępowania. Zarzucił, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni nigdy nie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości rolnych położonych w R..

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2013r. wezwano do udziału w sprawie (...) w R. - R.. Reprezentujący parafię proboszcz R. D. oświadczył, że jako uczestnik nie jest zainteresowany przedmiotem postępowania i parafia nie uważa się za właściciela spornych nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim oddalił wniosek U. M. o zasiedzenie.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że w księdze wieczystej KW (...) dotyczącej nieruchomości położonej w R. Dolnych stanowiącej rolę o pow. 0.62.22 ha działki (...) wpisano na rzecz H. G..

W księdze wieczystej KW (...) dotyczącej nieruchomości położonej w R. Dolnych stanowiącej rolę o pow. 0.37.50 ha działki (...) wpisano na rzecz P. G..

Spadek po zmarłym P. G. nabył na mocy ustawy jego syn G. G., zaś spadek po zmarłej H. G. nabył na mocy ustawy jej bratanek – także G. G..

(...) w/w położone są w R. – R. od ulicy (...) w kierunku kościoła i ulicy (...). Zarówno H. G., jak i P. G. nieruchomości swe nabyli od (...) reprezentowanej przez proboszcza Parafii w R. ks. P. J. – wujka H. G. i P. G. na podstawie umowy z dnia 4. 06. 1962r. Jednocześnie każdy z kupujących złożył oświadczenie, zgodnie z którym ustalono, że jeżeli do 3.12.1966r. nie ostatecznie uiszczona cała cena nabycia, rola przechodzi z powrotem na rzecz Parafii. W/w oświadczenie złożono bez zachowania formy aktu notarialnego. Nabywcy wpisani zostali jako właściciele do księgi wieczystej. Także rodzice wnioskodawczyni zakupu nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...), której właścicielką jest obecnie wnioskodawczyni, a która sąsiaduje z nieruchomościami spornymi, dokonali od K. . Od około 1962 r. rodzice wnioskodawczyni za zgodą ówczesnego proboszcza rozpoczęli uprawę roli stanowiącej prawdopodobnie nieruchomości sporne lub ich części. Uprawiane przez nich pole wiodło od ulicy (...) długim pasem, najpierw lekko pod górkę patrząc od K., a następnie opadało w dół w kierunku kościoła. Rodzice wnioskodawczyni nie opłacali nigdy za to pole podatków ani też nie znali dokładnej powierzchni uprawianej przez siebie ziemi. Rolę uprawiali regularnie co roku bez spisanej umowy zezwalającej na uprawę roli. Dopiero po opuszczeniu parafii przez ks. J. rodzice wnioskodawczyni dalej uprawiali w/w pole jednakże już na podstawie zawartej na piśmie z kolejnym proboszczem S. A. umowy dzierżawy pola kościelnego z dnia 30.10.1976r., na podstawie której uprawnieni byli do uprawiania pola do 3, 30 lub 31 .12. 1977r. w zamian za opłacanie „podatków i kontyngentów”. Po upływie terminu wynikającego z umowy pisemnej dalej uprawiali pole co roku, decydując o tym, co w danym roku będzie siane lub sadzone na polu. Plony z pól rodzice wnioskodawczyni przeznaczali na cele własne. Podatki od w/w nieruchomości opłacane były przez P. G. i H. G.. Parafia w R. jest w posiadaniu dowodów wpłat podatku a lata 1978- 80, ponieważ to za pośrednictwem Parafii odbywały się wpłaty, z uwagi na fakt, że właściciele zamieszkiwali w C. (powiat T.) i pieniądze na potrzebę opłaty podatku przekazywali parafii.. Następnie podatki od nieruchomości opłacała Parafia. Od około 1980 rolę uprawiała wnioskodawczyni wraz z mężem J. M., a po jego śmierci sama (zlecając czynności innym osobom) - na identycznych zasadach jak rodzice – zbierając z pól plony i przeznaczając je za potrzeby własnego gospodarstwa. Wnioskodawczyni nigdy nie interesowała się tym jaka jest dokładnie powierzchnia uprawianej przez nią roli, nie знаła nawet numerów ksiąg wieczystych, nie interesowała się kwestią uiszczenia podatku od pola, nigdy nie pytała w urzędzie miasta, czy za pole należy opłacać podatek i w jakiej wysokości. Pod koniec lat 70-tych stała się właścicielką nieruchomości, w której obecnie zamieszkuje na podstawie darowizny uczynionej przez jej rodziców. Za tę nieruchomość opłaca od samego początku należny podatek. G. G. dokonał wpłat podatku od nieruchomości za okres nieprzedawniony, tj. lata 2008-2013 . Wpłaty w/w podatku dokonał w roku 2012r., a to z uwagi na fakt, że urząd miasta R. był w posiadaniu wadliwego adresu zamieszkania uczestnika (gmina posiadała adres zamieszkania uczestnika w C. Wielkim zamiast C.). W tym też roku uczestnik podał w urzędzie miasta prawidłowy adres jego zamieszkania. Z uzyskanych przez niego informacji w tamtejszym urzędzie wynikało, że nigdy nie było tak, by w danym roku w/w nieruchomości nie podlegały opodatkowaniu podatkiem rolnym.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy zakwalifikował podstawę prawną żądania wnioskodawczynie w oparciu o art. 172 k.c. Wskazując na przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, Sąd uznał, że wnioskodawczynie nie wykazała nie tylko tego, że jej rodzice, a następnie ona z mężem J. M., a dalej ona sama, była samoistną posiadaczką nieruchomości opisanych we wniosku, ale nie wykazała nawet, że była posiadaczką (jakąkolwiek) tych nieruchomości w konkretnym zakresie, czyli które ewentualnie działki wchodzące w skład nieruchomości spornych znalazły się w posiadaniu niej samej i jej poprzedników prawnych. Wniosek ten ma oparcie w zeznaniach, szczegółowo zanalizowanych przez Sąd Rejonowy, świadków: K. S., M. S., Z. S., J. K. (młodszy), J. S. (1), J. S. (2), J. P., K. Z., S. S., J. Ł., M. Ł., D. K. i B. K. (2).

W dalszej części Sąd wskazał, że nawet gdyby przyjąć, że rodzice wnioskodawczynie nabyli nieruchomość w samoistne posiadanie (przy przyjęciu złej wiary), termin konieczny dla nabycia własności przez zasiedzenie przerwany został poprzez zawarcie umowy dzierżawy pola. Fakt zawarcia umowy tej treści przez rodziców wnioskodawczynie wyklucza uznanie, że uważali się oni za właścicieli tychże nieruchomości.

Sąd uznał również za niemożliwym, aby wnioskodawczynie nie wiedziała, że jej ojciec korzysta z pola na zasadzie umowy dzierżawy, skoro krótko przed nabyciem przez nią własności nieruchomości, którą do nadal zajmuje, ojciec pole dzierżawił, nieruchomości sporne po upływie terminu obowiązywania umowy musiały być nadal nieformalnie dzierżawione. Sąd wskazał, że brak jest materiału dowodowego z którego wynikałoby, że nieruchomość stała się nagle przedmiotem samoistnego posiadania rodziców wnioskodawczynie, a następnie wnioskodawczynie i jej męża.

Sąd zwrócił także uwagę, że decyzja ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego za daną nieruchomość wyszczególnia nie tylko wartość należności i adres, ale także powierzchnię gruntu, którego dotyczy. Z tych względów, za niewiarygodne uznał twierdzenia wnioskodawczynie jakoby była przekonana, że za pole sporne podatek nie należy się z uwagi na klasę gruntu.

Powyzsze okoliczności świadczą o tym, że wnioskodawczynie nigdy nie była samoistną posiadaczką nieruchomości spornych, gdyż, po pierwsze nie mogła nie wiedzieć, że sporna rola nie stanowi własności jej rodziny, po drugie w istocie nie wiedziała, pole jakiej powierzchni uprawiali jej rodzice, a następnie ona z małżonkiem, nadto nigdy nie wyrażała zainteresowania nieruchomością w zakresie, w jakim czyni to jego właściciel, na co wskazuje zupełny brak rozeznania chociażby w kwestii podatku rolnego. W świetle zabranego materiału dowodowego nie zasługuje na wiarę też twierdzenie, że dopiero, gdy nieruchomość zamierzała przekazać synowi powzięła wiadomość, że rola nie jest jej własnością.

Z tych względów Sąd wniosek oddalił wobec braku podstaw z art. 172 k.c.

Apelację od tego orzeczenia wniosła wnioskodawczynie zarzucając obrazę przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wybiórczą, jednostronną i sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę dowodów polegając na przyjęciu, że po upływie okresu obowiązywania umowy dzierżawy zawartej przez T. O. (ojca wnioskodawczynie) i proboszcza parafii w R., nieruchomości objęte wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia były w dalszym ciągu nieformalnie dzierżawione; przyjęciu, iż wnioskodawczynie posiadała wiedzę o tym, że jej rodzice korzystają z nieruchomości objętych wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia na podstawie umowy dzierżawy, a więc że nieruchomości te nie stanowią własności rodziców wnioskodawczynie oraz przyjęciu, że nie jest możliwe aby wnioskodawczynie nie znała rzeczywistej powierzchni uprawianych przez siebie nieruchomości. Nadto zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to art. 172 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na oddaleniu wniosku o zasiedzenia prawa własności nieruchomości położonych w R. przy ul. (...) w sytuacji, kiedy istniały ku temu podstawy i zostały spełnione przesłanki niezbędne do stwierdzenia zasiedzenia oraz art. 336 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że posiadanie wnioskodawczynie nie było posiadaniem samoistnym, lecz posiadaniem zależnym.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez stwierdzenie, iż najpóźniej w 2010r. nastąpiło zasiedzenie prawa własności nieruchomości objętych wnioskiem przez wnioskodawczynię oraz

zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według obowiązujących norm, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Wodzisławiu Śląskim do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy postępowania G. G. oraz (...) w R. – R. wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania – w tym kosztów zastępstwa procesowego – na rzecz uczestnika G. G. od wnioskodawczyni według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie wnioskodawczyni w oparciu o przytoczone podstawy prawne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne.

Wbrew stanowisku wnioskodawczyni, Sąd Rejonowy nie dopuścił się stawianych mu naruszeń prawa.

Przewidziane w art. 233 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa 620/12). Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (tak: Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Jeżeli zatem Sąd, ze zgromadzonego materiału dowodowego, wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, co ma miejsce w niniejszej sprawie, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak: Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 8 lutego 2012r. (I ACa 1404/11), z dnia 14 marca 2012r. (I ACa 160/12), z dnia 29 lutego 2012r. (I ACa 99/12); a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2012r. VI ACa 31/12).

Nie można również pominąć, iż same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. wnioskodawczyni dopatrzyła się w wybiórczej, jednostronnej i sprzecznej z zasadami doświadczenia życiowego ocenie dowodów polegającej na przyjęciu, że po upływie okresu obowiązywania umowy dzierżawy zawartej przez T. O. (ojca wnioskodawczyni) i proboszcza parafii w R., nieruchomości objęte wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia były w dalszym ciągu nieformalnie dzierżawione oraz w tym, że wnioskodawczyni posiadała wiedzę o tym, że jej rodzice korzystają z nieruchomości objętych wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia na podstawie umowy dzierżawy, jak również przyjęcie, że nie jest możliwe aby wnioskodawczyni nie знаła rzeczywistej powierzchni uprawianych przez siebie nieruchomości.

Sąd Okręgowy zarzutu tego nie podziela. Sąd Rejonowy nie tylko precyzyjnie wskazał dowody na których przyjął kwestionowany przez wnioskodawczynię stan faktyczny, ale dokonał również szczegółowej analizy zeznań poszczególnych świadków i skonfrontował to z pozostałym materiałem dowodowym. Ocena tych dowodów spełnia kryteria określone wymaganiami z art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., natomiast stawiany zarzut stanowi wyłącznie zakwestionowanie niekorzystnych dla siebie wniosków, które winny być rozpatrzone również

z uwzględnieniem materialno prawnej podstawy żądania – art. 172 k.c.- którego naruszenie także zarzuciła wnioskodawczyni.

Zanim to jednak nastąpi, należy zwrócić uwagę, iż celem postępowania w przedmiocie nabycia własności poprzez zasiedzenie jest ustalenie przez Sąd, w sposób nie budzący wątpliwości prawnych, spełnienia przez wnioskodawcę przesłanek określonych w art. 172 k.c., stanowiącego materialnoprawną podstawę roszczenia. Zwrócić przy tym należy uwagę, iż zasiedzenie stanowi odstępstwo od zasady nienaruszalności prawa własności. Z tych względów, jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 października 2010r. (IV CSK 152/10), wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności. Wskazana dyrektywa została prawidłowo zastosowana przez Sąd Rejonowy.

Zgodnie z art. 172 k.c., przesłankami zasiedzenia są nieprzerwane posiadanie samoistne oraz upływ przepisane go prawem okresu tego posiadania.

Dla istnienia samoistnego posiadania konieczne jest faktyczne władanie rzeczą, czyli dostrzegalny fakt wykonywania fizycznego władztwa (corpus), oraz czynnik psychiczny w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (cum animo rem sibi habendi). (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011r., III CSK 184/10).

Zgromadzony materiał dowodowy w żaden sposób nie daje podstaw do uznania, że wnioskodawczyni była w posiadaniu samoistnym., która jest niezbędna do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Należy zwrócić uwagę na fakt zawarcia umowy dzierżawy 30 października 1976r., wskazującą na świadomość poprzedników prawnych braku przymiotu właścicielskiego (wykonywania przez nich takich uprawnień), a co z kolei wykluczało możliwość zakwalifikowania ich posiadania jako samoistnego. Również po wygaśnięciu wskazanej powyżej umowy, co nastąpiło po 1977r., zarówno wnioskodawczyni jak i jej poprzednicy prawnicy w żaden sposób nie zmanifestowali swojego fizycznego władztwa na nieruchomością objętą wnioskiem. W szczególności należy zwrócić uwagę na kwestię uiszczania podatku od nieruchomości, które to obciążenia były ponoszone przez uczestnika postępowania G. G. oraz jego poprzedników prawnych.

Ponadto, na co zwrócił Sąd I instancji, wnioskodawczyni nie wykazała szczegółowo nieruchomości których stwierdzenia zasiedzenia domagała się w tym postępowaniu, ani przebiegu tych nieruchomości, a przeprowadzone postępowania dowodowe nie pozwoliło na rozstrzygnięcie tych niejasności.

Uwzględniając wskazane powyżej okoliczności, jak również to, że zasiedzenie stanowi wyjątkowy sposób w ingerencję prawa własności i pozbawienie tego prawa dotychczasowego właściciela, przy uwzględnieniu konstytucyjnej ochrony prawa własności, wymaga każdą wątpliwość tłumaczyć in favorem ochrony prawa własności, czyniło zasadnym oddalenie apelacji.

Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu po myśli art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Uznając przy tym sprzeczność interesów uczestników postępowania z interesem wnioskodawczyni, która postanowienia Sądu Rejonowego zaskarżyła apelacją, Sąd Okręgowy uznał za zasadne zastosowanie art. 520 § 3 k.p.c. i włożyć na wnioskodawczynię obowiązek zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wskazanym poniżej uczestnikom postępowania. Koszty te zostały ustalone w oparciu o § 13 ust. 1 pkt 1 i § 8 pkt 1 w związku z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 461).

SSR (del.) Barbara Konińska SSO Aleksandra Janas SSO Andrzej Dyrda