

Sygn. akt II Ca 1538/16

POSTANOWIENIE

Dnia 10 marca 2017r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Cezary Klepacz (spr.)

Sędziowie: SSO Sławomir Buras

SSO Rafał Adamczyk

Protokolant: st. sekr. sąd. Justyna Bińkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 marca 2017r. w Kielcach

sprawy z wniosku A. Z. (1)

z udziałem M. Z., F. Z., M. S., B. Z. (1), A. Z. (2), B. Z. (2), K. P., A. P., J. Z., J. G., Z. G., W. G., S. G., G. B., J. B., M. G. (1)

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego we Włoszczowie

z dnia 28 kwietnia 2016r., sygn. akt I Ns 191/15

postanawia: oddalić apelację i zasądzić od A. Z. (1) na rzecz J. G. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1538/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I Ns 191/15, Sąd Rejonowy we Włoszczowie oddalił wniosek A. Z. (1) o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości rolnej przez posiadacza samoistnego (pkt 1.); orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt 2.); nakazał pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.591,50 zł tytułem kosztów sądowych (pkt 3.).

Sąd ten ustalił, że nieruchomość stanowiąca działkę nr (...), położona w miejscowości P., gmina K., stanowi las o powierzchni 4,72 ha, a odpowiada działce nr (...) o powierzchni 4,7004 ha wykazanej na mapie scaleniowej z 1937 roku oraz pod poz. (...) Obwieszczenia Urzędu Wojewódzkiego w K. z dnia 20 listopada 1937 roku o scaleniu gruntów wsi P.. W obwieszczeniu tym jako posiadacze gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziła m.in. działka nr (...), zostali wskazani spadkobiercy F. D.: synowie J. i W. oraz córki: S. Z. (1) i K.. W 1962 roku, po przeprowadzeniu prac związanych z założeniem ewidencji gruntów wsi P., jako władających działką nr (...) również wykazano spadkobierców F. D., choć przy działce nr (...) znajduje się informacja „c. S. Z. (1)”, a w uwagach adnotacja, że działkę nr (...) dzierżawi S. B., s. J.. S. Z. (1), c. F., figuruje w ewidencji gruntów jako władająca działką nr (...) od 1969 roku. S. Z. (1) i S. Z. (2) wyjechali z P. w roku 1947. W latach 60. wskazaną działkę dzierżawił S. B.. W dniu 10 kwietnia 1970 roku S. i S. małżonkowie Z., na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży, zbyli działkę nr (...) na rzecz W. B., syna S.. Nabywca nie korzystał z tej nieruchomości, a S. B. przekazał ją M. G. (2), który na części działki zasadził las. Nasadzenia były wykonywane w latach 70. S. Z. (2) zmarł w dniu 23 maja 1981 roku, a S. Z. (1) – w dniu 14 stycznia 1993 roku. Obecnie władającym działką nr (...) jest M. G. (3).

Sąd wyjaśnił, że ustaleń poczynił głównie w oparciu o opinię geodezyjną J. S. i dokumenty, które pozwoliły na stwierdzenie, do kiedy rodzice wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości objętej wnioskiem. Na tej podstawie przyjął, że S. i S. małżonkowie Z. sprzedali działkę na podstawie nieformalnej umowy W. B. i od dnia 10 kwietnia 1970 roku nie byli już samoistnymi posiadaczami tej nieruchomości, co oznacza, że wniosek jest niezasadny w świetle przesłanek z art. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. S. i S. małżonkowie Z. nie spełniali warunków przewidzianych w tym przepisie w dacie wejścia w życie ustawy, tj. dnia 4 listopada 1971 roku, skoro już w 1970 roku zbyli działkę nr (...) W. B.. Umowa, na podstawie której to nastąpiło, nie przeniosła prawa własności, ale nastąpiło w ten sposób przeniesienie posiadania nieruchomości. Małżonkowie Z. utracili zamiar władania tą działką jak właściciele. W dacie 4 listopada 1971 roku samoistnym posiadaczem nieruchomości był jej nabywca – W. B.. Na to, że doszło do przekazania posiadania wskazuje późniejsze zagospodarowanie i przekształcenie w działkę leśną przez następców prawnych W. B., o czym świadczą wyniki oględzin. Las znajdujący na nieruchomości, jak podał biegły J. A., był nasadzany, a znajdujące się w niektórych miejscach tzw. samosiejki są znacznie młodsze od drzewostanu nasadzanego. Naturalne uzupełnienia drzewostanu wystąpiły w tych miejscach, w których nie przyjął się drzewostan nasadzany. Sąd nie dał wiary twierdzeniom wnioskodawcy, że po sprzedaży nieruchomości S. i S. małżonkowie Z. nadal uważali się za jej właścicieli, o czym miały świadczyć ich przyjazdy do miejscowości P.. Wizyty te były sporadyczne i służyły jedynie odwiedzaniu osób znajomych lub rodziny. Wnioskodawca nie kwestionował ani nie podważał nieformalnej umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz W. B..

Orzeczenie o kosztach postępowania zapadło na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., a o wydatkach (kosztach opinii biegłych z zakresu geodezji i leśnictwa) – na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego orzeczenia wywiódł wnioskodawca, zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1. naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron nieformalnej umowy sprzedaży z dnia 10 kwietnia 1970 roku, polegającej na przyjęciu, że S. Z. (1) skutecznie złożyła oświadczenie woli o sprzedaży działki nr (...) i tym samym przeniosła jej posiadanie samoistne na W. B., podczas gdy z okoliczności sprawy, w szczególności z powodu braku podpisu S. Z. (1) pod umową wynika, że nie złożyła ona żadnego skutecznego oświadczenia woli w tej materii;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, przez co doszło do wadliwego ustalenia stanu faktycznego, a w szczególności wyciągnięcie wniosku, że w dniu 4 listopada 1971 roku S. Z. (1) wraz z mężem nie byli posiadaczami samoistnymi działki (...), to jest:

- nieformalnej umowy sprzedaży z 1970 roku, przez przyjęcie, że S. Z. (1), mimo że nie podpisała tej umowy (nie złożyła oświadczenia woli), to skutecznie wyzbyła się z tym dniem zamiaru posiadania samoistnego działki (...) na rzecz W. B.,

- decyzji nr (...), poprzez zignorowanie faktu, że jako władająca działką (...) jest wymieniona S. Z. (1), jak również że o jej wydanie występował S. B., a więc inna osoba niż wskazywany jako posiadacz samoistny w dniu 4 listopada 1971 roku W. B.,

- dokumentu urzędowego (ustalenia stanu władania gruntami z 1990 roku), poprzez zignorowaniu faktu, że jako władająca działką nr (...) jest wymieniona S. Z. (1), co zostało potwierdzone przez osobę trzecią;

3. naruszenie art. 244 § 1 i 2 k.p.c. poprzez brak ich zastosowania i przyjęcia – wbrew brzmieniu dokumentu urzędowego – że S. Z. (1) nadal była w 1990 roku władającą (posiadaczem samoistnym) działki nr (...), co w konsekwencji doprowadziło do błędnego uznania, że S. Z. (1) nie była posiadaczem samoistnym tej nieruchomości.

Wskazując na to, A. Z. (1) wnosił o zmianę postanowienia w całości i orzeczenie, że S. i S. małżonkowie Z. nabyli z mocy prawa, z dniem 4 listopada 1971 roku, własność działki nr (...), położonej w miejscowości P., gmina K., o

powierzchni 4,72 ha, dla której nie ma urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Uczestniczka J. G. wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja jest bezzasadna.

Wnioskodawca poprzez zarzuty naruszenia art. 65 k.c. oraz art. 233 i 244 k.p.c. dążył do wykazania, że na podstawie pisemnej umowy sprzedaży z dnia 10 kwietnia 1970 roku nie nastąpiło skuteczne przeniesienie prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w miejscowości P., gmina K.. W tej kwestii nie było jednak sporu, gdyż nie ulega wątpliwości, że umowa przenosząca własność nieruchomości musi być zawarta w formie aktu notarialnego, pod rygorem nieważności (art. 158 w zw. z art. 73 § 2 zdanie pierwsze k.c.). Warto przy tym zaznaczyć, że skoro wnioskodawca domagał się stwierdzenia, że małżonkowie Z. prawo własności tej nieruchomości nabyli dopiero w dniu 4 listopada 1971 roku, to oznacza, że w dacie 10 kwietnia 1970 roku byli oni jedynie jej posiadaczami. Przy takim założeniu należałoby uznać, że już z tej przyczyny nie mogli sprzedać działki. Dla oceny zasadności wniosku istotne było wyłącznie to, że S. i S. małżonkowie Z., zawierając nieformalną umowę z W. B. (dotychczasowym dzierżawcą nieruchomości), faktycznie wyzbyli się posiadania działki nr (...). Nie ma znaczenia wysokość uzgodnionej w tej umowie ceny ani też to, że na dokumencie widnieje podpis tylko S. Z. (2), skoro oboje małżonkowie po zawarciu umowy nie władali już tą nieruchomością i nie wykonywali w stosunku do niej żadnych uprawnień o charakterze właścicielskim. Inaczej mówiąc, nieformalna umowa sprzedaży potwierdza wolę sprzedającego przeniesienia posiadania nieruchomości na inną osobę (kupującego).

Przepis art. 351 k.c. reguluje przeniesienie posiadania samoistnego na podmiot, który sprawuje faktyczne władztwo nad rzeczą jako posiadacz zależny lub dzierżyciel. Przeniesienie posiadania w ten sposób dochodzi do skutku solo animo poprzez zawarcie umowy pomiędzy dotychczasowym posiadaczem samoistnym i podmiotem sprawującym faktyczne władztwo nad rzeczą, który zamierza uzyskać posiadanie samoistne. W umowie takiej dotychczasowy posiadacz samoistny powinien wyrazić wolę rezygnacji, a podmiot uzyskujący posiadanie samoistne powinien wyrazić wolę rozpoczęcia sprawowania faktycznego władztwa nad rzeczą w zakresie prawa własności. Posłużenie się przez ustawodawcę w tym przepisie terminem „umowa” nie uniemożliwia uznania za uzasadniony wniosku, że do przeniesienia posiadania w świetle powołanego przepisu potrzebne jest porozumienie, które nie musi być czynnością prawną. Tak zwana umowa o przeniesienie posiadania sporządzona w formie pisemnej wyraża bowiem wiedzę osób o zdarzeniu faktycznym i nie jest czynnością prawną zdolną na podstawie art. 56 k.c. wywrzeć skutki w zakresie posiadania (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 marca 2008 roku, I CSK 458/07, Legalis: 150222).

O tym, że przeniesienie posiadania nieruchomości było zgodne także z intencją S. Z. (1) świadczy to, że po zawarciu nieformalnej umowy W. B., a później jego ojciec S. B. i M. G. (3) samodzielnie decydowali o przeznaczeniu tego gruntu, sadząc na nim las. Znalazło to potwierdzenie w zeznaniach S. B. – brata W. B. (k.83v.) i M. G. (2) (k.93v.), w wynikach oględzin (k.100-100v.) i w opinii biegłego J. A. (k.101-101v.). Dowody te przeczą zeznaniom wnioskodawcy (k.33v.) i świadka F. Z. (k.33v.), którzy starali się podważyć wersję takim o celowym i świadomym użytkowaniu działki, podnosząc że drzewostan powstał na niej samoistnie. Nie ulega też wątpliwości, że S. Z. (1) i S. Z. (2) w dacie zawarcia umowy sprzedaży od wielu lat nie mieszkali już w P. i nigdy później nie wrócili tam na stałe, przyjeżdżając jedynie sporadycznie w odwiedziny. Wnioskodawca nie wykazał, aby jego rodzice podjęli po 10 kwietnia 1970 roku jakiegokolwiek działania władcze w odniesieniu do działki nr (...), w szczególności wskazujące na to, że w dacie 4 listopada 1971 roku czuli się jej właścicielami. Podniesiony przez A. Z. (1) dopiero na rozprawie apelacyjnej zarzut, w którym kwestionował autentyczność podpisu S. Z. (2) na umowie sprzedaży z dnia 10 kwietnia 1970 roku, był spóźniony i podlegał pominięciu, zgodnie z art. 381 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Wnioskodawca nie uwiarygodnił swojego twierdzenia, a uczestnik M. G. (3) od momentu wzięcia udziału w sprawie powoływał się na umowę (k. 65-66v., 69). A. Z. (1) miał więc możliwość wyjaśnienia tej okoliczności w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Pozostałe dokumenty, na które powołano się w apelacji, tj. decyzja z dnia 13 grudnia 1976 roku, Nr (...), wydana przez

Naczelnika Gminy K. (k.68) i „Protokół ustalenia stanu władania gruntami w związku z wykonaniem nowego pomiaru” sporządzony w dniach 18-20 kwietnia 1990 roku przez geodetę U. B., wyznaczoną przez (...) w P. R/O w R. (k.40-43), w związku z zarządzeniem Naczelnika Gminy w K. z dnia 8 lutego 1990 roku (k.39), dotyczą okresu po 4 listopada 1971 roku. Ponadto, zgodnie z przytoczonym przez wnioskodawcę art. 244 k.p.c., dokumenty urzędowe stanowią dowód wyłącznie tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Decyzja z dnia 13 grudnia 1976 roku dotyczy jedynie modyfikacji w ewidencji gruntów, polegającej na zmianie klasyfikacji obszaru o powierzchni 2,5 ha ziemi ornej w klasie VI na las w klasie VI w gospodarstwie nr 67. Wskazanie S. Z. (1) jako władającej tym gruntem nie ma tu charakteru aktualnego ustalenia, ale stanowi powielenie danych z 1967 roku, przy czym już wtedy jako dzierżawca działki nr (...) wskazywany był S. B. (k.38). Słusznie też zaznaczył uczestnik M. G. (3), że decyzja ta została wydana na wniosek S. B. i tylko jemu doręczona jako zainteresowanemu w sprawie. Okoliczność ta pośrednio potwierdza wersję, że nieruchomości pozostawała wówczas w posiadaniu rodziny B. i to jej członkowie samodzielnie decydowali o przeznaczeniu gruntu. Uwagi te znajdują też zastosowanie do „Protokołu ustalenia stanu władania gruntami w związku z wykonaniem nowego pomiaru” sporządzonego w dniach 18-20 kwietnia 1990 roku, gdzie przeniesiono jedynie dotychczasową informację o tym, że władającym działką nr (...) jest S. Z. (1). Natomiast apelujący nietrafnie podnosił, że taki stan faktyczny został potwierdzony w tej dacie przez osobę trzecią, ponieważ analiza tego dokumentu prowadzi do wniosku, iż widniejący w rubryce 12 podpis F. C. jako osoby udzielającej wyjaśnień został umieszczony pod poz. (...) omyłkowo, w związku z błędnym przypisaniem władztwa nad działką nr (...) S. Z. (1), która to pomyłka została od razu sprostowana.

Reasumując, nabycie tytułu prawnego w trybie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971 roku Nr 27 poz. 250 ze zm.) wymaga przede wszystkim wykazania posiadania samoistnego nieruchomości (art. 336 in princ. k.c.) w określonej dacie. Orzeczenie o nabyciu prawa własności na tej podstawie jest zatem wiążące (oczywiście poza wiążącym bezwzględnie faktem nabycia własności) tylko w zakresie prawotwórczego faktu posiadania nieruchomości w dniu 4 listopada 1971 roku. Konsekwencją domniemania z art. 339 k.c. jest zaś to, że posiadającego rzecz, który z tego wyprowadza określone skutki prawne, obciąża ciężar dowodu faktu władania rzeczą. Dopiero, gdy ta okoliczność zostanie wykazana, dochodzi do odwrócenia ciężaru dowodu w ten sposób, że osoba kwestionująca samoistny charakter posiadania rzeczy przez osobę, która nią faktycznie włada, musi wykazać okoliczności podważające taki charakter posiadania przez nią rzeczy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2014 roku, V CSK 386/13, LEX nr 1491140). W niniejszej sprawie wnioskodawca nie udowodnił, że S. i S. małżonkowie Z. byli w dniu 4 listopada 1971 roku posiadaczami samoistnymi działki nr (...), położonej w miejscowości P.. Z. materiał dowodowy wskazuje bowiem na to, że posiadania tego wyzbyli się oni w dniu 10 kwietnia 1970 roku, zawierając nieformalną umowę sprzedaży nieruchomości z W. B. – dotychczasowym dzierżawcą tego gruntu.

Mając to na uwadze, oddalono apelację na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W oparciu o przepis art. 520 § 3 k.p.c. zasądzono od A. Z. (1) na rzecz J. G. kwotę 600 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego, ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika uczestniczki według stawki minimalnej określonej w § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 4, § 10 ust. 1 pkt 1 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku poz. 1804 ze zm.), w zw. z § 2 rozporządzenia zmieniającego z dnia 3 października 2016 roku (Dz. U. z 2016 roku poz. 1667), skoro istniała oczywista sprzeczność co do wyniku sprawy oczekiwanego przez wnioskodawcę i uczestniczkę (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r., III CZ 46/10, OSNC 2011/7-8/88).

SSO Rafał Adamczyk SSO Cezary Klepacz SSO Sławomir Buras

(...)