Sygn. akt VIII Ca 248/16

POSTANOWIENIE

Dnia 22 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Krawczyk (spr.)
Sędziowie:	SSO Jadwiga Siedlaczek SSO Małgorzata Kończal
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 czerwca 2016 r.

sprawy z wniosku ***J. K.***

z udziałem ***B. K.***

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Brodnicy

z dnia 9 listopada 2015 r.

sygn. akt I Ns 14/14

p o s t a n a w i a :

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od wnioskodawcy J. K. na rzecz uczestnika B. K. kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym.

/SSO Jadwiga Siedlaczek/ /SSO Rafał Krawczyk/ /SSO Małgorzata Kończal/

Sygnatura akt: VIII Ca 248/16

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Brodnicy postanowieniem z dnia 9 listopada 2015 r. oddalił wniosek o stwierdzenie, że wnioskodawca J. K. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości (...), gmina J., stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 2.34.00 ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Brodnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...)

Sąd Rejonowy w Brodnicy ustalił, iż wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta nr (...) dla nieruchomości położonej w miejscowości (...), gmina J., o powierzchni 2.69.00 ha, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...). W dziale II tejże księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości wpisany jest J. K. syn C. i S..Sąd Rejonowy w Brodnicy wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi również księgę wieczysta nr (...) dla nieruchomości położonej w miejscowości (...), gmina J., o powierzchni 2.34.00 ha, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...). W dziale II tejże księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości wpisany jest B. K. syn K. i J..

W dniu 19 listopada 1991r. pomiędzy R. J. i L. małżonkami K., a C. i S. małżonkami K. została zawarta umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości (...), gmina J., o powierzchni 2.69.00 ha, oznaczonej numerem działki (...). Akt notarialny – umowa sprzedaży został sporządzony przez notariusza W. J..

W dniu 24 czerwca 1999r. C. i S. małżonkowie K. darowali swojemu synowi J. K. m.in. niezabudowana nieruchomość rolną położoną w miejscowości (...), gmina J., o powierzchni 2.69.00 ha, oznaczoną numerem działki (...). Akt notarialny – umowa darowizny został sporządzony przez asesora notarialnego R. S. – zastępcę notariusz M. S..

W dniu 04 lutego 1993r. pomiędzy A. M. i W. małżonkami S., a B. K. została zawarta umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w miejscowości (...), gmina J., o powierzchni 2.34.00 ha, oznaczonej numerem działki (...). Akt notarialny – umowa sprzedaży został sporządzony przez notariusza M. S..

R. i L. małżonkowie K. nabyli nieruchomość, którą następnie sprzedali małżonkom C. i S. K. od A. i W. małżonków S.. W chwili nabywania nieruchomości przez małżonków K. S. byli właścicielami działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) i działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Działka oznaczona numerem (...) znajduje się nad jeziorem, natomiast działka nr (...) po drugiej stronie drogi.Z dniem zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy małżonkami S., a małżonkami K. małżonkowie K. objęli w posiadanie samoistne działkę nr (...), choć zgodnie z treścią umowy sprzedaży nabyli działkę o numerze ewidencyjnym (...). Małżonkowie K.. Zawierając umowę sprzedaży zarówno nabywcy, jak i sprzedający byli przekonani, że przedmiotem umowy jest działka położona nad jeziorem i właśnie ona oznaczona jest numerem geodezyjnym (...).W dniu 19 listopada 1991r. małżonkowie K. zbyli nieruchomość na rzecz małżonków K.. Z dniem 19 listopada 1991r. małżonkowie C. i S. K. objęli w posiadanie samoistne działkę nad jeziorem. Zarówno sprzedający, jak i nabywcy nadal byli przekonani, że działka ta oznaczona jest numerem ewidencyjnym (...). Działka nad jeziorem, którą objęli w posiadanie małżonkowie K. graniczyła z ich gospodarstwem rolnym. Z dniem zawarcia umowy darowizny J. K. objął w posiadanie samoistne działkę, która dotychczas posiadali i użytkowali jego rodzice.Z dniem zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy małżonkami S., a B. K. B. K. objął w posiadanie samoistne działkę nr (...), choć zgodnie z treścią umowy sprzedaży nabył działkę o numerze ewidencyjnym (...). Zawierając umowę sprzedaży B. K. był przekonany, że przedmiotem umowy jest działka, którą objął w posiadanie i właśnie ona oznaczona jest numerem geodezyjnym (...). Działka, która objął w posiadanie B. K. graniczyła z dzierżawionym przez niego gospodarstwem rolnym.

W dniu 1 maja 2004r. pomiędzy B. K., a J. K. doszło do zawarcia umowy użytkowania. W umowie tej wskazano, iż B. K. jest właścicielem działki nr (...), obręb (...), a J. K. działki (...), obręb (...). W treści umowy zapisano, że „strony umowy zgodnie oświadczają, że na czas nieoznaczony zamieniają się gruntami do użytkowania z uwagi na korzystne położenie w/w gruntów w stosunku do zabudowań gospodarczych stron. Strony zobowiązują się uprawiać w/w grunty zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki rolnej". Umowę podpisali J. K. i B. K..

W dniu 11 czerwca 2004r. małżonkowie K. spisali i podpisali oświadczenie, dotyczące okoliczności nabycia działki, która następnie zbyli małżonkom K., jej numeru i położenia. Oświadczenie to małżonkowie K. przekazali J. K..

Przed spisaniem „umowy użytkowania" J. K. wraz z ojcem C. K. przychodzili do miejsca zamieszkania B. K.. Celem ich wizyt były rozmowy na temat zamiany działek, gdyż mieli świadomość, iż B. K. i J. K. znajdują się w posiadaniu działek, których nie są właścicielami. Wyjaśnienie i uregulowanie tej kwestii konieczne było z uwagi na prawo do ubiegania się o dopłaty.

Do chwili obecnej B. K. uprawia działkę nr (...), natomiast J. K. działkę nr (...).

W takich okolicznościach Sąd Rejonowy uznał, że Przy ocenie kwestii możliwości zasiedzenia przez wnioskodawcę spornej nieruchomości i jego posiadania samoistnego należy wyróżnić dwa okresy - do 1 maja 2004r. i późniejszy 1 maja 2004r. Do tego dnia konkretnego
w ocenie Sadu Rejonowego można by ewentualnie przyjąć, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości. Choć jak należy podkreślić materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że już pod koniec lat 90-tych stan ten uległ zmianie, Jednakże brak możliwości ustalenia konkretnej daty granicznej, tzn. dokładnie oznaczonej daty rozmów pomiędzy wnioskodawca, jego ojcem i uczestnikiem postępowania należy jako datę końcowa trwania posiadania samoistnego przyjąć datę 1 maja 2004r. Z tą data należy posiadanie samoistne spornej nieruchomości zmieniło się w posiadanie zależne. To z kolei skutkowało uznaniem, iż nie upłynął okres potrzebny do zasiedzenia nieruchomości. W tych okolicznościach ustalenie dobrej lub złej wiary jest w istocie zbędne ponieważ w każdym przypadku okres posiadania samoistnego jest zbyt krótki. Sąd Rejonowy opowiedział się jednak za przypisaniem wnioskodawcy złej wiary, w szczególności w okresie po 1 maja 2004 r.

Apelację od orzeczenia Sądu Rejonowego złożył wnioskodawca zarzucił postanowieniu:

I. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj. :

a/ przepisu art. 336 k.c. poprzez uznanie posiadania wnioskodawcy za posiadanie zależne, podczas gdy z treści posiadania wykonywanego przez wnioskodawcę jednoznacznie wynika, że jest ono posiadaniem samoistnym, albowiem wnioskodawca włada nieruchomością jak właściciel i wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.), gdyż korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, decyduje o jej przeznaczeniu, pobiera pożytki i dochody oraz uważa siebie za uprawnionego do rozporządzania nią, a także jest postrzegany przez osoby postronne za właściciela przedmiotowej nieruchomości oraz nie był i nie jest niepokojony w swym posiadania przez kogokolwiek, w tym w szczególności przez uczestnika postępowania.

b/ przepisu art. 172 § 1.k.c. poprzez uznanie, że wnioskodawca nie może zostać uznany za posiadacza w dobrej wierze, gdyż co najmniej po dniu 1 maja 2004 roku musiał mieć świadomość pozostawania w złej wierze, podczas gdy z wykładni gramatycznej art. 172 § 1 k.c., w którym ustawa kładzie akcent na chwilę uzyskania posiadania, a pośrednio także z
brzmienia przep. art. 176 § 1 k.c. jednoznacznie wynika, że rozstrzygającym momentem dla oceny dobrej czy złej wiary posiadacza jest data uzyskania posiadania, a późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę.

c/ przepisu art. art. 245 § 1 i 2 zd. 2 k.c. poprzez uznanie, że wnioskodawca i uczestnik postępowania zawarli ważną umowę użytkowania, podczas gdy umowa ta jest z mocy prawa nieważna, albowiem , po pierwsze do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności, po drugie zaś dla oświadczenia
właściciela, który prawo to ustanawia konieczna jest forma aktu notarialnego .

II. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że z chwilą zawarcia umowy użytkowania wnioskodawca utracił przymiot posiadacza samoistnego przedmiotowej nieruchomości, podczas, gdy - jak wskazano powyżej w pkt. I ppkt. c/ apelacji - umowa ta była z mocy prawa nieważna, a ponadto także - jako w rzeczywistości umowa pozorna - nie mogła ona wywołać skutków prawnych, albowiem, po pierwsze została sporządzona i podpisana przez uczestników wyłącznie z zamiarem przedłożenia jej przez uczestnika postępowania przed Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w celu uregulowania kwestii dopłat na rzecz uczestnika postępowania; po drugie z treści dokumentu nie wynikało jakie grunty były przedmiotem tej umowy oraz po trzecie wreszcie, powołana umowa użytkowania nie została wykonana oraz w ogóle nie naruszała, ani nie zmieniała stanu rzeczywistego posiadania przedmiotowej nieruchomości.

III. uchybienia procesowe mające wpływ na wynik sprawy wyrażające się - w wyniku naruszenia przep. art. 233 § 1 k.p.c. - w dokonaniu przez Sąd I instancji oceny wiarygodności mocy dowodów osobowych przeprowadzonych w sprawie z naruszeniem reguł swobodnej oceny dowodów, albowiem wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej oraz wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, czego wyrazem było przyznanie walom wiarygodności jedynie dowodom zawnioskowanym przez uczestnika postępowania oraz odmowie tej wiarygodności spójnym i wewnętrznie zgodnym dowodom powołanym przez wnioskodawcę .

IV. nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a przede wszystkim nie wyjaśnienie od kiedy przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w samoistnym posiadaniu R. i L. małżonków K., których okres posiadania jako posiadania poprzedników w związku z przeniesieniem posiadania podczas biegu zasiedzenia wnioskodawca może na podstawie przep. art. 176 § 1 k.c. doliczyć do czasu swego posiadania.

Mając na względzie powyższe, wnioskodawca wniósł o :

1. zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i uwzględnienie wniosku J. K. o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów procesu według ich zestawienia,

ewentualnie

2. uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego jako części kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Na wstępie należy podkreślić, że w ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne
Sądu I instancji były prawidłowe, znajdowały wsparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej.
W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił je w całości i przyjął za własne. W związku z tym
nie istniała już potrzeba ich szczegółowego powtarzania (por. postanowienie SN z dnia 19 czerwca 2013 r., I CSK 156/13, LEX nr 1365587). Tym samym za bezzasadny Sąd uznał zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c.

W opinii Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy ustalił wszystkie istotne dla
rozstrzygnięcia sprawy okoliczności. W okolicznościach stanu faktycznego ustalonego w sprawie okres posiadania nieruchomości, której dotyczył wniosek przez małżonków R. i L. K. pozostawał bez znaczenia dla przesądzenia o zasadności wniosku.

Jak wynika z dokumentacji zgromadzonej w sprawie małżonkowie K., których
czas posiadania wnioskodawcy chciałby doliczyć do swojego okresu posiadania samoistnego nabyli własność nieruchomości w drodze umowy sprzedaży z dnia 9 czerwca 1989 r. Nawet zatem przy doliczeniu okresu posiadania tych poprzedników i przyjęciu dobrej wiary wszystkich posiadaczy okres zasiedzenia nie upłynąłby przed 9 czerwca roku 2009, natomiast w opinii Sądu Okręgowego w całości słuszna była ocena Sądu Rejonowego, iż po roku 2004
nie ma możliwości zakwalifikowania posiadania wykonywanego przez wnioskodawcę jako samoistnego.

Kwestie przesądzenia dobrej lub złej wiary przy objęciu w posiadanie działki nr (...) oraz zakwalifikowanie posiadania wnioskodawcy jako samoistnego były kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd Rejonowy obydwie te okoliczności ocenił w sposób odpowiedni i do takiej kwalifikacji Sad Okręgowy się przychyla. Należy tylko zaznaczyć, iż jeden z zarzutów apelacyjnych okazał się zasadny mianowicie próba oceny przez Sąd Rejonowej dobrej lub złej wiary wnioskodawcy w roku 2004 . Rację ma bowiem skarżący, że momentem miarodajnym dla oceny tego czy posiadaczowi można przypisać dobrą lub złą wiarę jest wyłącznie moment objęcia rzeczy w posiadanie. W tym kontekście nietrafne było zapatrywanie Sądu Rejonowego wskazujące na niemożność przypisania wnioskodawcy dobrej wiary po 2004

r. Z uzasadnienia tego Sądu można jednak przyjąć, iż uważa on, ze także w okresie wcześniejszym nie można przypisać wnioskodawcy dobrej wiary. Jest to zapatrywanie słuszne i odnosić je należy nie tylko do wnioskodawcy ale i wszystkich jego poprzedników. Przedmiotem umowy darowizny pomiędzy wnioskodawcą i jego rodzicami, a wcześniej umów sprzedaży nie było gospodarstwo składające się z szeregu niewielkich działek, czy działki o trudnych do zlokalizowania w terenie granicach, tylko jedna duża działka o powierzchni przekraczającej znacznie dwa hektary. Kolejne strony transakcji dotyczących przedmiotowej działki zamieszkiwały w pobliżu tejże działki i były właścicielami sąsiednich gruntów rolnych. W takiej sytuacji postępowania nabywców, którzy nie upewnili się co do przedmiotu sprzedaży nie sposób zakwalifikować inaczej niż jako niedbalstwa o rażącym wręcz stopniu.

Świadczą o tym chociażby zeznania R. K., z których wynika, iż przed zakupem nie wykazywał jakiegokolwiek zainteresowania kwestiami formalnymi dotyczącymi nabywanej działki, jej numeru, czy zgodności położenia sprzedawanej działki z ewidencją gruntów. Jeszcze raz wyraźnie nadmienić tu trzeba, że chodziło o działkę o powierzchni ponad 2,5 hektara, a nie niezgodność dotyczącą miedzy między gruntami, czy innego niewielkiego obszaru, co do którego możliwa byłaby pomyłka. Brak rozeznania co do oznaczonych w
sposób wątpliwy granic działki, czy dokładnego położenia jakiegoś jej niewielkiego fragmentu może być podstawą przypisania przymiotu dobrej wiary posiadaczowi takiej nieruchomości.
Nie jest to jednak możliwe w żadnym przypadku w takich okolicznościach z jakimi mamy doczynienia w sprawie niniejszej. Tym samym już samo to ustalenie przesądza o bezzasadności wniosku ponieważ przyjmując złą wiarę i nawet doliczając do okresu posiadania
wnioskodawcy okres posiadania wszystkich poprzedników zasiedzenie nie nastąpiłoby wcześniej niż w czerwcu 2019 r.

Jednak nie tylko, zła wiara, ale przede wszystkim brak samoistności posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę, przez odpowiedni okres, nie dawał podstaw do uwzględnienia wniosku. Słusznie Sąd Rejonowy uznał, ze co najmniej od 2004 r. (a prawdopodobnie już wcześniej) wnioskodawca był już tylko posiadaczem zależnym. Cała
grupa zarzutów apelacyjnych zmierza do podważenia znaczenia umowy jaką zawarł wnioskodawca w uczestnikiem w roku 2004 r. Apelujący przecenia ważność umowy nazwanej umową użytkowania (k.50) będącej w istocie umowy zamiany na nieokreślony okres pomiędzy wnioskodawcą i uczestnikiem działek nr (...) z dniem 1 maja 2004 r.

Kwestionowana w apelacji ważność tejże umowy (która zresztą przez kilkanaście lat była zgodnie wykonywana) ma marginalne znaczenie ponieważ ta właśnie umowa przesądza
w sposób nie budzący jakichkolwiek wątpliwości o zamiarze , którym wbrew nielogicznym twierdzeniom apelującego nie było już władanie od 2004 r. jak właściciel tylko jako posiadacz zależny. Oczywistym jest, iż umowa ta miała na celu uregulowanie faktycznego sposobu użytkowania gruntów w celu pobierania dopłat z UE. Twierdzenia apelującego w tym
względzie były całkowicie nielogiczne, zaś uczestnika w pełni zgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Umowa sankcjonowała stan istniejący, umożliwiała pobieranie dopłat unijnych i określała prawne ramy użytkowania gruntów, które nie były własnością osób
z nich korzystających. Nieważne w kontekście sprawy niniejszej jest to jak nazwały samą umowę strony i trudno dopatrywać się znamion jej nieważności. Umowa była ponadto wykonywana, zatem nie można jej zatem uznać za pozorną . Sankcjonowała ona stan posiadania niezgodny z rzeczywistymi uprawnieniami właścicielskimi stron i nadawała obydwu stronom tej umowy od dnia jej zawarcia przymiot legalnego użytkowania działek, których właścicielami strony nie były . Świadczy o tym kilkunastoletnie bezkonfliktowe wykonywanie umowy , brak powództwa windykacyjnego po stronie którejkolwiek ze stron. Pozorność wymaga współdziałania obydwu stron a tej tu nie było . Co więcej, gdyby przyjąć
za trafne twierdzenia apelującego należałoby uznać, iż obydwie strony popełniły przestępstwo zawierając fikcyjna umowę w celu wyłudzenia dopłat bezpośrednich za grunty objęte umową.

Skoro od 1 maja 2004 r. uregulowany został stan prawny użytkowania działki nr (...) i od tego czasu wnioskodawca władał nią za zgodą jej właściciela i miał tego pełną świadomość to nie sposób przyjąć, że był posiadaczem samoistnym nieruchomości. Oznacza to, iż nie władał nieruchomością przez okres wymagany w przepisach art.172 jako posiadacz

samoistny. Tym samym rozstrzygniecie Sądu Rejonowego było słuszne, zaś apelacja podlegała oddaleniu w myśl art.385 k.p.c. w zw. z art.13 §2 k.p.c.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł w myśl art.520 §3 k.p.c. Pomiędzy uczestnikami zachodziła ewidentna sprzeczność interesów (patrz też np. postanowienie z dnia 10 października 2012 r., I CZ 65/12, Legalis),,B. K. musiał podjąć obronę przed bezpodstawnymi roszczeniami wnioskodawcy tym samym zasadne było zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, które sprowadzały się do kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

/SSO Małgorzata Kończal / /SSO Rafał Krawczyk/ /SSO / Jadwiga Siedlaczek