

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, po rozpoznaniu sprawy z wniosku M. Ż. z udziałem T. S., G. Ż., B. R., Z. F., J. J., S. J., M. J., A. J., Skarbu Państwa – Starosty (...) i Gminy R. o zasiedzenie, stwierdził, że wnioskodawczyni nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2010 r. własność:

- nieruchomości położonej we wsi N., gm. R., o pow. 3,4183 ha, oznaczonej jako działki Nr (...) na stanowiącej integralną część orzeczenia mapie sporządzonej przez Z. K. i zaewidencjonowanej pod numerem GG.II.7430-1/701- (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów;
- nieruchomości położonej we wsi R., gm. R., o pow. 5,4765 ha, oznaczonej jako działki Nr (...) na stanowiących integralną część orzeczenia mapie sporządzonej przez Z. K. i zaewidencjonowanych pod numerami GG.II.7430-1/701- (...) i GG.II. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów,

ponadto nakazał pobrać od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej kwotę 791,88 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych przez Skarb Państwa i ustalił, że uczestnicy postępowania ponoszą jego koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd I instancji ustalił, że dla przedmiotowych nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów i że znajdowały się one w posiadaniu A. Ż. (1) i jego żony A. Ż. (2) do śmierci A. Ż. (1) w dniu 18 maja 1967 r. jako część większego gospodarstwa rolnego. Następnie dwaj synowie zmarłego – K. Ż. i W. Ż. – dokonali faktycznego podziału gospodarstwa po rodzicach, przy czym przedmiotowe nieruchomości przypadły W. Ż., który władał nimi aż do swojej śmierci w 1970 r. Gruntami tymi zajęła się później jego żona T. S., która mieszkała w budynkach na jednej z działek, ale następnie wyszła ponownie za mąż i w drugiej połowie lat 70-tych wyprowadziła się do innej miejscowości. Wobec nieruchomości toczyło się w latach 1976-77 postępowanie uwłaszczeniowe na rzecz T. S., ale tytuły własności nie zostały wydane. Grunty leżały odłogiem do momentu, gdy po roku 1977 a przed rokiem 1980 wszedł w ich władanie K. Ż., który od 1982 r. zaczął od nich opłacać podatek rolny.

W dniu 31 lipca 2001 r. K. Ż. zawarł notarialną umowę darowizny z M. Ż., A. J. i D. J., w ramach której m.in. K. Ż. przekazał M. Ż. posiadanie samoistne niemających uregulowanego stanu prawnego: nieruchomości położonej w N. o pow. 3,44 ha składającą się z działek ewidencyjnych Nr (...) oraz nieruchomości położonej w R. o pow. 5,385 ha składającą się z działek ewidencyjnych Nr (...) (obecnie 133/1, 133/2, 133/3, 133/4 i 133/5), 169, 287, 367 i 448. Od tamtej pory przekazane grunty zaczęła uprawiać wnioskodawczyni przy pomocy K. Ż., jak również opłacała od nich podatek rolny i leśny. K. Ż. zmarł w dniu 30 kwietnia 2003 r. Z dniem 30 grudnia 2008 r. Gmina R. nabyła na podstawie decyzji Starosty (...) własność działki Nr (...) w związku z wywłaszczeniem na potrzeby drogi publicznej. W dniu 20 maja 2011 r. Starosta (...) orzekł o nabyciu przez Gminę R. własności nieruchomości położonej w R. i oznaczonej jako działki Nr (...).

Po ustaleniu powyższego stanu faktycznego Sąd meriti przytoczył treść art. 172 § 1 i 2 k.c., z której wynika, że posiadacz samoistny nieruchomości nabywa jej własność po upływie 20 lat nieprzerwanego posiadania, jeśli nabył posiadanie w dobrej wierze, a po upływie lat 30 – jeśli w złej wierze, jak również wskazał, że, stosownie do art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel. Dla potrzeb ustalenia takiego charakteru posiadania konieczne jest równoczesne istnienie elementu fizycznego władania rzeczą i elementu psychicznego polegającego na woli władania rzeczą dla siebie, który może być ujawniony poprzez manifestację właścicielskich przejawów władania rzeczą wobec otoczenia; pomocne przy tym okazuje się być domniemanie posiadania samoistnego z art. 339 k.c. Ponadto zaznaczono, że w dobrej wierze przy nabyciu posiadania jest tylko ten, kto pozostawał w błędnym, lecz usprawiedliwionym okolicznościami, przeświadczeniu, iż przysługuje mu określone prawo do rzeczy.

W rozpoznawanej sprawie Sąd uznał, że ojciec wnioskodawczynie K. Ż. stał się posiadaczem samoistnym przedmiotowych nieruchomości przed rokiem 1980, ale objął je we władanie w złej wierze. Biorąc pod uwagę, iż jako pierwszy dzień, o którym z całą pewnością można twierdzić, że grunty były już wówczas w jego władaniu, można przyjąć 31 grudnia 1979 r., to K. Ż. stałby się ich właścicielem w dniu 1 stycznia 2010 r., gdyby jeszcze wówczas żył – jednak w tym dniu już nie żył, a ponadto przed śmiercią przekazał posiadanie nieruchomości wnioskodawczynie. Zgodnie z art. 176 § 1 k.c., jeśli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, to obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam włada rzeczą, czas posiadania swojego poprzednika, przy czym jeśli ten ostatni nabył posiadanie w złej wierze, łączny czas posiadania musi wynosić lat 30. Przy zastosowaniu tego unormowania M. Ż. może doliczyć do okresu swego władania czas posiadania swojego ojca, zatem nabywa własność nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2010 r.

Sąd Rejonowy wskazał jednak, że na etapie wyrokowania nie dostrzegł, że działka Nr (...) w tej dacie nie znajdowała się już w posiadaniu wnioskodawczynie, ponieważ zgodnie z decyzją Starosty (...) miała przejść z końcem stycznia 2009 r. (chwila uprawomocnienia się decyzji) w posiadanie Gminy R., a postępowanie dowodowe nie wykazało, aby ta decyzja nie została wykonana. Na podstawie art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) obciążono wnioskodawczynię wydatkami związanymi ze zgromadzeniem niezbędnych map i dokonanych ogłoszeń, które w toku postępowania wyłożył Skarb Państwa.

Apelację od tego postanowienia wniósł prokurator Prokuratury Rejonowej w Rawie Mazowieckiej, zaskarżając je w części dotyczącej nabycia przez zasiedzenie prawa własności działki Nr (...) położonej w R. oraz wnosząc o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę i oddalenie wniosku w tym zakresie. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono naruszenie art. 172 § 2 k.c. w związku z art. 336 k.c. i art. 176 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię skutkującą przyjęciem dopuszczalności uznania za posiadacza samoistnego w złej wierze osoby nabywającej posiadanie od poprzednika prawnego, chociaż łączny czas posiadania przez nich działki Nr (...) nie wynosił 30 lat.

Wnioskodawczynie i uczestnicy postępowania nie zajęli stanowiska co do apelacji.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Łodzi w dniu 2 października 2015 r. skarżący zmodyfikował wnioski apelacyjne w ten sposób, że wniósł wyłącznie o zmianę zaskarżonego orzeczenia w sposób opisany w apelacji.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujące okoliczności faktyczne:

Działka Nr (...) w obrębie R., jednostka administracyjna R., o pow. 0,3434 ha obecnie nie istnieje, ponieważ uległa podziałowi na działki Nr (...) o pow. 0,0667 ha i Nr 133/5 o pow. 0,2767 ha (wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego, k. 11, 180 i 182; pismo Starostwa Powiatowego w R., k. 288).

Działki Nr (...) w obrębie R., jednostka administracyjna R., o łącznej powierzchni 0,7 ha stanowią nieruchomość, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej prowadzona jest księga wieczysta (...) (wypis z rejestru gruntów, k. 15; wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego, k. 182; informacje o zapisach w księdze wieczystej (...) na internetowym portalu podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości).

Działka Nr (...) w obrębie R., jednostka administracyjna R., o powierzchni 0,0667 ha objęta jest księgą wieczystą (...) prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej. W dziale II tej księgi jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) (wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego, k. 180; informacje o zapisach w księdze wieczystej (...) na internetowym portalu podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości).

Działka Nr (...) w obrębie R., jednostka administracyjna R., o powierzchni 0,2282 ha objęta jest księgą wieczystą (...) prowadzoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej (wypis z rejestru gruntów, k.

16; wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego, k. 181; informacje o zapisach w księdze wieczystej (...) na internetowym portalu podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

W pierwszej kolejności konieczne jest sprostowanie zaskarżonego orzeczenia w zakresie oznaczenia nieruchomości będących jego przedmiotem, do czego Sąd odwoławczy jest uprawniony na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. W toku postępowania nie było wątpliwości co do tego, które faktycznie grunty położone we wsi R. były przedmiotem postępowania i o których zasiedzeniu orzekał Sąd meriti. Jednocześnie z § 135 obecnie obowiązującego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 czerwca 2015 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 925) [podobnie jak z obowiązującego w chwili orzekania przez Sąd I instancji § 136 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 259)] wynika, że w postanowieniu stwierdzającym nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie należy określić nieruchomość według zasad obowiązujących w przepisach o prowadzeniu ksiąg wieczystych, chyba że przedmiotem nabycia jest cała nieruchomość mająca urządzoną księgę wieczystą lub zbiór dokumentów – wówczas wystarczy określenie nieruchomości według oznaczenia księgi lub zbioru. Sposób oznaczania nieruchomości przy wpisach do ksiąg wieczystych wynika przede wszystkim z § 28 i n. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102 z 2001 r., poz. 1122 ze zm.). Wydaje się bezsporne, że wskazany sposób oznaczenia winien odnosić się do stanu istniejącego w chwili orzekania, ponieważ zadaniem tego unormowania jest ułatwienie założenia księgi wieczystej dla nieruchomości będącej przedmiotem postępowania lub korelacja treści rozstrzygnięcia z zapisami dokonanymi już w księgach wieczystych. W rozpoznawanej sprawie Sąd I instancji zaniedbał odnotowania dwóch kwestii:

- po pierwsze, że nie istnieje już działka (...), ponieważ uległa podziałowi na działki Nr (...), a w konsekwencji przy oznaczaniu działek wchodzących w skład nieruchomości opisanej w punkcie 1) b) postanowienia wymienił zarówno nieistniejącą już działkę Nr (...), jak i opisujące ten sam teren aktualne oznaczenie gruntu w ewidencji jako działki Nr (...), a jednocześnie wskazał powierzchnię tej nieruchomości jako sumę powierzchni nie tylko faktycznie istniejących działek Nr (...), ale omyłkowo dodał do wyniku również powierzchnię działki Nr (...), a więc tę samą, która była już przedmiotem sumowania jako powierzchnia działek Nr (...);
- po drugie, że niektóre spośród działek, których dotyczy punkt 1) b) postanowienia są już objęte założonymi księgami wieczystymi, a więc z punktu widzenia rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102 z 2001 r., poz. 1122 ze zm.) grunt opisany w tym podpunkcie nie stanowi w rzeczywistości jednej nieruchomości, ale kilka nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, co powinno znaleźć swoje odzwierciedlenie w sformułowaniu postanowienia.

Korygując te uchybienia w zakresie oznaczenia nieruchomości będących przedmiotem orzeczenia, Sąd II instancji wyeliminował z jego treści niefigurujące już w ewidencji gruntów oznaczenie terenu obecnych działek Nr (...) jako działki Nr (...); ponadto prawidłowo opisano nieruchomości będących przedmiotem orzekania, odnosząc oznaczenie części z nich do ksiąg wieczystych, którymi grunty te są w rzeczywistości objęte. Ponieważ jedna z nieruchomości, dla których prowadzona jest księga wieczysta – składająca się z działek Nr (...) – była w całości przedmiotem orzekania, określono ją, stosownie do § 135 zd. II rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 czerwca 2015 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 925), poprzez odwołanie się wyłącznie do oznaczenia księgi.

Korekta taka nie modyfikuje treści merytorycznego rozstrzygnięcia Sądu meriti, które dotyczy stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności określonych obszarów gruntu – w tym zakresie ani przedmiot ani sposób rozstrzygnięcia nie uległy zmianie, a jedynie dokonano prawidłowego oznaczenia tych gruntów w sposób wymagany przez przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 czerwca 2015 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych

(Dz. U. z 2015 r., poz. 925) i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102 z 2001 r., poz. 1122 ze zm.).

Przechodząc natomiast do meritum apelacji, stwierdzić trzeba, że jej autor de facto – choć nie formułuje wprost takiego zarzutu – kwestionuje fakt władania przez wnioskodawczynię terenem działki Nr (...) po uprawomocnieniu się dotyczącej jej decyzji Starosty (...) z dnia 25 sierpnia 2008 r., a zatem zarzuca Sądowi Rejonowemu błąd w ustaleniach faktycznych. Dopiero w dalszej kolejności wywodzi, że w związku z powyższym nie sposób tu stwierdzić po stronie M. Ż. posiadania samoistnego po tej dacie, a w konsekwencji nie zaistniały podstawowe przesłanki zastosowania art. 172 k.c. w postaci odpowiedniego czasu władania nieruchomością jak właściciel.

Zgodzić się należy zarówno ze skarżącym jak i z passusem zamieszczonym w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że wydanie decyzji Starosty (...) Nr (...) z dnia 25 sierpnia 2008 r. o ustaleniu lokalizacji drogi gminnej, dotyczącej m.in. działki Nr (...), pozwala skutecznie skonstruować domniemanie w trybie art. 231 k.p.c., iż w terminie tam wskazanym przedmiotowa nieruchomość wyszła spod władania wnioskodawczyni. Taki wniosek jest uzasadniony zarówno w świetle logiki i doświadczenia życiowego, jak i przy uwzględnieniu całokształtu materiału dowodowego sprawy. Zwrócić uwagę trzeba, że świadkowie relacjonujący władanie przedmiotowymi nieruchomościami od lat 50-tych czynili to bardzo ogólnikowo, odnosząc swoje wypowiedzi do całości gruntów i wyróżniając spośród nich jedynie siedlisko z budynkami. Żadnemu z nich nie okazano podczas zeznań map przedstawiających działki objęte wnioskiem – co mogłoby pozwolić im na precyzyjne odniesienie poczynionych obserwacji do przedmiotu wniosku – i mimo, że wskazywali oni, iż wiedzą, o które grunty chodzi w rozpoznawanej sprawie, to w świetle zasad doświadczenia życiowego z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że osoby te miały tylko ogólny obraz zakresu posiadania M. Ż. w konkretnych okresach czasu. Sąd, oceniając moc i wiarygodność tego rodzaju dowodów, może je z powodzeniem uznać za wystarczające, jeżeli nie pojawi się dowód o większej mocy wzbudzający uzasadnione wątpliwości co do trafności wynikającej z nich relacji w odniesieniu do władania jedną z wielu działek objętych wnioskiem w określonym przedziale czasowym. Za taki dowód można uznać decyzję z dnia 25 sierpnia 2008 r., z mocy której własność nieruchomości przeszła na Gminę R. i która nakładała na wnioskodawczynię obowiązek wydania działki Nr (...) w terminie 31 dni od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, tj. od 30 grudnia 2008 r. – co w istocie pozwala na wywiedzenie uzasadnionego domniemania, że nakaz ten w praktyce został zrealizowany. Zdaniem Sądu odwoławczego, zeznania świadków i dowód z przesłuchania uczestników – w których dość ogólnie zrelacjonowano zakres przedmiotowy i czasowy władania wnioskodawczyni – nie dają podstaw do poczynienia jednoznacznych odmiennych ustaleń w stosunku do działki Nr (...), a przekonanie o trafności wywiedzonego w drodze domniemania wniosku wzmacnia zapis w uzasadnieniu decyzji Starosty (...) z dnia 20 lipca 2010 r. o ustaleniu odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, gdzie podano, że „(...) Pani M. Ż. była (...) posiadaczką nieruchomości (...)”. Rację ma Sąd I instancji, wskazując w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że załączenie do akt dokumentów pozwalających na wyprowadzenie tego rodzaju domniemania nakładało na wnioskodawczynię ciężar przedstawienia dowodu o podobnej mocy i wiarygodności, odnoszących się konkretnie do interesującego nas gruntu, na podstawie którego możliwe byłoby ustalenie, że działka Nr (...) znajdowała się jednak w jej posiadaniu w chwili upływu terminu zasiedzenia. Taki dowód nie został przedstawiony, wobec czego, uznając za trafny zarzut błędnych ustaleń faktycznych, należy dokonać korekty stwierdzenia przez Sąd Rejonowy faktu władania przedmiotową działką przez M. Ż. po styczniu 2009 r.

Oczywistą tego konsekwencją jest stwierdzenie naruszenia art. 172 k.c. w związku z art. 176 k.c., ponieważ Sąd I instancji bezzasadnie uznał, że została spełniona przesłanka 30-letniego posiadania działki Nr (...) i tym samym – że doszło do zasiedzenia tego gruntu. Skutkować to musi korektą zaskarżonego orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie w tej części wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) w związku z art. 520 § 1 k.p.c. Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do obciążenia uczestników postępowania nakazem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, których nie miał obowiązku uiścić prokurator.