

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2018 r., w sprawie I Ns 1203/15 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił wniosek K. S. (1) o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) – przez zasiedzenie oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest Miasto Ł. (w księdze oznaczona jako Gmina Miejska Ł.). Nieruchomość składa się z szeregu działek wyodrębnionych geodezyjnie, w jej skład wchodzi działka nr (...) położona przy ul. (...) w Ł.. Pierwszą osobą, ujawnioną jako właściciel w księdze wieczystej była L. R.. Następnie, na podstawie umowy z 15 marca 1966 r. i oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, własność nieruchomości nabył Skarb Państwa. Na podstawie decyzji Wojewody (...) z 12 lutego 1998 r. nieruchomość stała się własnością Miasta Ł.. W dniu 7 kwietnia 1972 r. J. S. zawarł z Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Ł. umowę dzierżawy nieruchomości położonej na terenie miasta Ł. przy ul. (...) na okres trzech lat. W dniu 16 lipca 1985 r. D. S. zwróciła się z prośbą o zawarcie z nią umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, wskazując, że dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości był jej zmarły ojciec – J. S.. W dniu 28 listopada 1985 r. Urząd (...) zawarł z D. S. umowę dzierżawy wskazanej nieruchomości na okres pięciu lat. W dniu 25 lutego 1986 r. D. S. zwróciła się z prośbą o rozwiązanie umowy dzierżawy powołując się na trudną sytuację rodzinną. Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntem wyraził zgodę na rozwiązanie umowy dzierżawy. W dniu 12 lutego 1986 r. K. S. (1) wystąpił o zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. W dniu 7 kwietnia 1986 r. Urząd (...) zawarł z K. S. (1) umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości na okres 3 lat i 5 miesięcy. Wnioskodawca cyklicznie występował z wnioskiem o przedłużenie okresu dzierżawy gruntu, która to prośba była przez wydzierżawiającego rozpatrywana pozytywnie, a porozumienie to materializowało się poprzez zawieranie kolejnych umów dzierżawy. Umowa z dnia 10 października 1995 r. ograniczyła przedmiot dzierżawy do nieruchomości będącej przedmiotem postępowania tj. do działki nr (...) o powierzchni 2,6879 ha. Umowy obowiązujące wcześniej miały za przedmiot dzierżawy działki oznaczone w ewidencji gruntów pod nr. 92 i 103 wpisane do ewidencji gruntów, o łącznej powierzchni 3,36 ha. Korzystanie z gruntu, na podstawie kolejnych umów, trwało aż do 10 grudnia 2010 r., z którym to dniem została wypowiedziana ostatnia umowa dzierżawy.

Na podstawie umów dzierżawy K. S. (1) był zobowiązany m.in. do:

- uiszczania czynszu dzierżawnego oraz należności publicznoprawnych związanych z nieruchomością,
- zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, w tym do utrzymywania w należyтым stanie budynków mieszkalnych i gospodarczych i innych urządzeń oraz do wykonywania własnym kosztem wszelkich remontów.

Wnioskodawca opłacał podatek rolny oraz płacił czynsz dzierżawny. Ubiegał się o zawieranie kolejnych umów dzierżawy.

Na przedmiotowej nieruchomości wnioskodawca prowadził działalność gospodarczą. Początkowo uprawiał grunt, sadił ziemniaki, siał zboże. W późniejszym czasie korzystał głównie z budynków i sadu, uprawiał warzywa i owoce, które później sprzedawał. W 1990 r. na terenie nieruchomości miał miejsce pożar budynku. Wnioskodawca wyremontował budynek po pożarze. Na ten cel zaciągnął kredyt. W rozmowach z sąsiadami wnioskodawca powoływał się na zakup przedmiotowej nieruchomości. Sąsiedzi, którzy uważali K. S. (1) za właściciela nieruchomości, nie wiedzieli o umowie dzierżawy.

W dniu 26 listopada 2010 r. Miasto Ł. wypowiedziało umowę dzierżawy z dnia 2 czerwca 2009 r. powołując się na niewłaściwe korzystanie z gruntu przez dzierżawcę. Jednocześnie wskazano dzień 3 stycznia 2011 roku jako datę protokolarnego odbioru działki nr (...) przy ul. (...). Wnioskodawcę zobowiązano do niezwłocznego uprzątnięcia działki z zalegających tam odpadów. Wnioskodawca uchylał się od wykonania czynności związanych z rozwiązaniem umowy dzierżawy. W związku z korzystaniem z nieruchomości bez tytułu prawnego przez K. S. (2), Miasto Ł. wyliczyło opłatę

za kolejne okresy korzystania z przedmiotowego terenu bez wymaganego prawem pozwolenia:- od 11 grudnia 2010 r. do 28 lutego 2013 r. w wysokości 917,27 zł;- od 1 marca 2013 r. do 30 czerwca 2013 r., w wysokości 137,53 zł;- od 1 lipca 2013 r. do 31 sierpnia 2013 r. w wysokości 68,77 zł;- od 1 września 2013 r. do 31 maja 2014 r. w wysokości 309,42 zł.

W dniu 13 czerwca 2013 r. K. S. (1) wniósł o przełożenie terminu przekazania nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Prośba ta została uwzględniona przez Miasto Ł. i wyznaczono termin przekazania nieruchomości na dzień 30 sierpnia 2013 r.

Miasto Ł. odmówiło zawarcia kolejnej umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu (o co wnioskował K. S. (1)) oraz wyznaczyło, z uwagi na kilkukrotne uchylanie się od wydania nieruchomości, ostateczny termin jej przekazania na dzień 25 listopada 2013 r.

W dniu 15 sierpnia 2014 r. wezwano K. S. (1) do usunięcia z nieruchomości rzeczy stanowiących jego własność, z uwagi na wcześniejsze jednostronne przejęcie gruntu. K. S. (1) odmówił wykonania wezwania Miasta Ł., wskazując, że na terenie nieruchomości znajduje się dom, w którym mieszkał nieprzerwanie od 1986 r., oraz w którym znajdują się jego rzeczy, których w obecnej sytuacji nie może przenieść w inne miejsce. Równocześnie poprosił o przesunięcie terminu usunięcia rzeczy do końca 2014 r., a następnie o kolejne 4 miesiące. Miasto Ł. przystało na prośbę, wyznaczając na dzień 18 sierpnia 2015 r. ostateczny termin przekazania kluczy do budynku.

Apelację od tego postanowienia złożył wnioskodawca. Zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów postępowania, co bezpośrednio doprowadziło do błędnego rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności: naruszenie dyrektywy zwartej w art.328 § 2 k.p.c. poprzez niewykazanie w uzasadnieniu, na jakich dowodach Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie, jakie dowody przeprowadzone w rozpoznawanej sprawie uznał za wiarygodne, a którym wiarygodności odmówił, nie wyjaśniając dokładnie podstawy prawnej w drodze interpretacji z zachowaniem przyjętych i utrwalonych zasad interpretacji prawa; naruszenie normy wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że w okresie zasiedzenia sprecyzowanym we wniosku złożonym w dniu 29 czerwca 2015 roku na okoliczność nabycia własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 2.6393 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) gdzie od 12 lutego 1986 roku do chwili obecnej przedmiotowa działka była w użytkowaniu wnioskodawcy na zasadzie wielokrotnie przedłużanych umów dzierżawy z Urzędem (...) w Ł. a nie jego w samoistnym posiadaniu oraz, że ma to wynikać także z zeznań świadków w osobach: D. P., T. M., R. K. a nawet samego wnioskodawcy; naruszenie normy wynikającej z treści art.233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów w postaci, mianowicie: dowodów wpłat z tytułu podatku rolnego na rzecz Gminy M. Ł.; pominięcie faktu, że uiszczał stosowną dzierżawę od spornej nieruchomości na rzecz Gminy M. Ł. do czasu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie zawartych umów dzierżawy; pominięcie dokładnej dokumentacji fotograficznej sporządzonej w celu wykazania zagospodarowania spornej działki przez wnioskodawcę; nie wzięcie pod uwagę jednoznacznych zeznań dopuszczonych przez Sąd wszystkich świadków, którzy potwierdzili uprawianie ziemi i dokonanie naniesień odnośnie drzew owocowych oraz poczynienie nakładów inwestycyjnych na przedmiotowej nieruchomości w sposób nie podlegający żadnej wątpliwości pod względem merytorycznym i formalno-prawnym w niniejszej sprawie; pominięcie celowe pisma procesowego powoda z dnia 07 maja 2018 roku dotyczącego argumentacji zasiedzenia przez wnioskodawcę nieruchomości w Ł. przy ulicy (...) w całości przez Sąd Rejonowy dla Łodzi -Widzewa w Łodzi w sposób całkowicie nieuzasadniony w przedmiotowej sprawie; naruszenie normy wynikającej z treści art.257 k.p.c. poprzez nieprawidłowe przyjęcie przez sąd, że umowa kupna sprzedaży jest nieczytelna, ale de facto istnieje i nie może być pominięta na zasadzie art.245 k.p.c. z uwagi na to, że złożone oświadczenia w niej mają moc dowodową w kwestii zasiedzenia zabudowanej nieruchomości przez wnioskodawcę; naruszenie normy wynikającej z treści art.233 § 1 k.p.c. w związku z art.217 k.p.c. poprzez niestosowne sugerowanie, że dowód z dokumentu prywatnego w postaci umowy nie może być złożony do momentu zamknięcia rozprawy w I-iej instancji i jego kwestionowanie w sprawie o zasiedzenie zabudowanej nieruchomości w sposób całkowicie nieodpowiedzialny przez sąd wyrokujący zakresie jego autentyczności ze strony wnioskodawcy. Zarzucił dalej naruszenie prawa materialnego, a to:

II. Naruszenie norm prawa materialnego, a w szczególności: normy wynikającej z treści art. 140 k.c. w związku z art. 21 ust. 1 Konstytucji RP w związku z art. 64 Konstytucji RP poprzez niezrozumiałe przyjęcie przez Sąd wyrokujący, że pozbawienie wnioskodawcy nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości zabudowanej położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 2.6393 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...), na której nastąpiło zasiedzenie z upływem czasu przez wnioskodawcę pomimo faktu nabycia jej przez Skarb Państwa i przekazania jej na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 12 lutego 1998 roku Gminie M. Ł. na własność w sposób sprzeczny z obowiązującym prawem; naruszenie normy wynikającej z treści art. 366 k.c. poprzez niewłaściwe przyjęcie przez Sąd wyrokujący, że wnioskodawca nie jest posiadaczem nieruchomości zabudowanej wraz z gruntami rolnymi jako posiadacz samoistny w sytuacji kiedy jako dzierżawca nią faktycznie zarządzał i władał od 1986 roku w sposób nieprzerwany do chwili obecnej; naruszenie normy wynikającej z treści art. 339 k.c. poprzez niedopuszczalne przyjęcie przez sąd orzekający w przedmiotowej sprawie, że wnioskodawca nie jest posiadaczem samoistnym w sytuacji kiedy nieruchomością zabudowaną faktycznie władał i ją odbudował po pożarze z własnych środków finansowych bez udziału Gminy M. Ł., łącznie z gruntami rolnymi z których czerpał korzyści z sadu i uprawy warzyw na zasadzie dzierżawy i bezumownego korzystania z niej w sposób niebudzący żadnych zastrzeżeń pod względem merytorycznym przez okres ponad trzydziestu lat ze strony Gminy M. Ł.; naruszenie normy wynikającej z treści z art. 172 k.c. poprzez niestosowne przyjęcie przez Sąd wyrokujący w stosunku do powoda (wnioskodawcy) w interesie prawnym pozwanego tj. Gminy M. Ł. w sytuacji kiedy bezsprzecznie nastąpiło zasiedzenie nieruchomości zabudowanej wraz z gruntami rolnymi z powodu z jednej strony nieprzerwanie władanie nią w ramach dzierżawy w okresie dwudziestu lat w sposób samoistny a z drugiej strony nawet w złej wierze wszedł w jej posiadanie jako właściciel w złej wierze w przedmiotowej sprawie; naruszenie normy wynikającej z treści art 5 k.c. poprzez stosowanie przez Sąd orzekający w niniejszej sprawie na korzyść strony pozwanej którą jest Gmina M. Ł. w sytuacji sprzeczny ze społeczno-gospodarczym interesem wnioskodawcy i zasadami współżycia społecznego poprzez naginanie prawa w sposób niedopuszczalny bez zdania racji tylko dlatego, aby chronić stronę pozwaną jako instytucję państwową która nie zasługiwała na ochronę prawną w okolicznościach przedmiotowej sprawy. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacja w sposób oczywisty jest bezzasadna, a zawarte w niej wywody prawne stanowią wyłącznie wynik niezrozumienia przez skarżącego istoty instytucji zasiedzenia.

Nie doszło w sprawie do naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia zawiera wszystkie niezbędne elementy : stan faktyczny, ocenę materiału dowodowego oraz wskazanie podstawy prawnej rozstrzygnięcia z jej wyjaśnieniem. Sąd Rejonowy w szczególności nie miał obowiązku wskazania dowodów, którym odmówił przymiotu wiarygodności – albowiem wszystkie dowody (poza umową kupna-sprzedaży) uznał za wiarygodne. Nie mogło także dojść do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew intencji wnioskodawcy, z zebranego w sprawie materiału dowodowego – to jest dokumentów, zeznań świadków i zeznań wnioskodawcy wynika jednoznacznie, że wnioskodawca przedmiotową nieruchomość posiadał jako dzierżawca. Nie doszło do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie dowodów z opłacania podatku rolnego. Sąd I instancji wbrew intencji skarżącego dokonał takiego ustalenia faktycznego, z tym że zapomina skarżący, iż w ramach umowy dzierżawy do uiszczania tego podatku był zobowiązany. Wbrew tezie apelacji, Sąd I instancji wziął pod uwagę okoliczności dotyczące sposobu korzystania przez wnioskodawcę z nieruchomości i nakładów na nieruchomość czynionych. Okoliczności te jednak nie mają żadnego znaczenia w sprawie albowiem nie „uchylają” faktu zawierania umów dzierżawy. Nie można także postawić skarżonemu orzeczeniu zarzutu naruszenia przepisu art. 257 k.p.c. czy 245 k.p.c. Nie chodzi to o to, czy umowa, na którą skarżący się powołuje została złożona jedynie w kserokopii ani o to, że jest częściowo nieczytelna. Ta umowa wbrew zamysłowi wnioskodawcy nie ma żadnego znaczenia w sprawie i nie miałaby także gdyby była złożona w oryginale i to oryginale czytelny. Jest to bowiem umowa sprzedaży nieruchomości zawarta z D.

S., która nigdy nie była właścicielką przedmiotowej nieruchomości, a jedynie jej dzierżawcą, których to okoliczności pełną świadomość miał wnioskodawca zawierając poza umową sprzedaży umowę dzierżawy z Miastem Ł.. Zawarcie tej umowy (sprzedaży) w żaden sposób nie zmieniło charakteru prawnego posiadania wnioskodawcy, które nadal było posiadaniem zależnym. Z tego punktu widzenia zupełnie bez znaczenia jest kwestia kiedy wnioskodawca złożył umowę do akt sądowych jak i bez znaczenia jest kwestia autentyczności umowy.

Jak stanowi przepis art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy; w tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Zgodnie z przepisem art. 21 ust 1 Konstytucji RP Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Przepis art. 64 ust 1 – 3 Konstytucji RP stanowi, że każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia; własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej; własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Skarżący zarzucił Sądowi I instancji naruszenie cytowanych przepisów. Nie wiadomo jednak na czym to naruszenie miałyby polegać, skoro przepisy owe odnoszą się do prawa własności, wnioskodawca właścicielem przedmiotowej nieruchomości nigdy nie był, przez co jego własność nie może podlegać ochronie, bo jej po prostu nie było.

Nie może ostać się zarzut naruszenia przepisu art. 366 k.c. Stanowi on, że kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników); iż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani. Wskazany przepis więc nie ma żadnego zastosowania w tej sprawie.

Chybionym jest zarzut naruszenia przepisu art. 339 k.c. statuującego domniemanie prawne - domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Nie wie tego skarżący, że domniemania prawne mogą być obalone (art. 234 k.p.c.). Przede wszystkim trzeba wskazać tu na przepis art. 336 k.c. Zgodnie z nim posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że dzierżawca jest posiadaczem zależnym i będąc dzierżawcą nie może stać się posiadaczem samoistnym.

Wbrew tezie apelacji, przepis art. 5 k.c. nie został w tej sprawie przez Sąd meriti zastosowany. Nie ma on zresztą w sprawach o zasiedzenie zastosowania w ogóle. Postanowienie Sądu stwierdzające nabycie rzeczy przez zasiedzenie ma charakter deklaratoryjny – co oznacza, że jedynie potwierdza zaistnienie przesłanek zasiedzenia – nie tworzy natomiast prawa własności.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego na zasadzie art. 520 § 3 k.p.c.