

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy w Kutnie w sprawie z wniosku G. J. z udziałem A. M., M. G., M. J., J. J. (1), J. J. (2), S. K. (1), E. M., Z. U., B. U., B. W., B. Z. i A. Ż. o zasiedzenie nieruchomości o łącznej powierzchni 2,45 ha położonej w obrębie S., jednostce ewidencyjnej Gmina K., którą stanowią działki o numerach ewidencyjnych (...):

1. stwierdził, że B. J. i G. J. nabyli na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, przez zasiedzenie z dniem 2 stycznia 1985 roku udział 6/16 części we współwłasności tej nieruchomości, to jest udział należący do spadkobierców I. K.: I. G. (1), H. K. (1), S. K. (1) i B. B. (1);
2. ustalił wynagrodzenie dla pełnomocnika ustanowionego z urzędu dla wnioskodawcy na kwotę 4.428 zł i nakazał wynagrodzenie to pokryć ze środków Skarbu Państwa;
3. nakazał pobranie na rzecz Skarbu Państwa, tytułem zwrotu tymczasowo wyłożonej przez Skarb Państwa łącznej kwoty 3.866,38 zł na poczet opinii biegłego sądowego oraz tytułem kosztów stawienia świadków od uczestników postępowania: E. M., B. W., A. Ż., B. U., M. J., J. J. (2) i J. J. (1) kwot po 483 zł;
4. nie obciążył wnioskodawcy obowiązkiem uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa części kosztów opinii biegłego sądowego i należności świadków a także nieuiszczonej opłaty od wniosku;
5. w pozostałym zakresie stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych. Aktem notarialnym numer 704 z dnia 31 sierpnia 1921 roku I. K. i jego przyszła żona A. W. zawarli umowę małżeńską majątkową, rozszerzając wspólność na majątek posiadany w chwili zawarcia umowy, nabyty w czasie małżeństwa, jak również nabyli udział w nieruchomości położonej we wsi K., powiecie (...) składającej się z 8 morgów gruntu oraz budynków mieszkalnych i gospodarczych należących do spadkobierców S. K. (2). Spośród pięciorga dzieci S. K. (2) troje, to jest U. A., A. K. (1) i J. K. wszystkie prawa do tej nieruchomości sprzedali swemu bratu I. K.. W roku 1921 I. K. i A. W. weszli w posiadanie całej tej nieruchomości, a nie tylko nabytych udziałów i od dnia zawarcia przez nich małżeństwa, to jest od dnia 17 września 1921 roku nieruchomość ta stanowiła ich majątek wspólny. I. i A. małżonkowie K. mieli czworo dzieci: I. G. (2), H. K. (1), H. K. (2) i B. J.. Nie odnotowano sporów granicznych. I. K. gospodarował z żoną na nieruchomości niemal do swej śmierci. Zmarł 22 lipca 1961 roku. Od tej chwili nieruchomością nieprzerwanie zajmowali się, praktycznie na niej zamieszkując, małżonkowie G.

i B. J.. Od tego też czasu opłacali oni podatki z gospodarstwa. Spadek po I. K., co do spadku objętego wspólnością małżeńską, w tym w zakresie prawa do gospodarstwa rolnego, nabyły: dzieci B. J., H. K. (1) i I. G. (2) po 2/8 oraz wnuki B. B. (1) i S. K. (1) po 1/8. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, w którym zamieszkiwała do swej śmierci A. K. (2). Dnia 28 marca 1963 roku aktem notarialnym numer 1349/63 A. K. (2) darowała swojej córce B. J. swój udział stanowiący, według wskazania w akcie notarialnym, połowę we współwłasności nieruchomości

o powierzchni 4 ha 47 a 89 m², opisanej w tym akcie jako nabyta przez I. K. i A. K. (2) aktem notarialnym numer 704 oraz aktem notarialnym z dnia 7 lutego 1931 roku. Na wniosek A. K. (2) złożony dnia 28 marca 1985 roku przyznano jej świadczenie w ramach zaopatrzenia emerytalnego rolników. G. i B. J. dysponowali mieszkaniem w K. i tam mieszkała część ich dzieci, jednak większość czasu małżonkowie spędzali w gospodarstwie w K.. G. J. jest zameldowany na pobyt stały w K. od dnia 5 marca 1982 roku. W 1962 roku G. J. przestał pracować zawodowo i całkowicie zajął się uprawą roli i sadem. Jedynie czasami małżonkowie nocowali w K. i spędzali tam święta Bożego Narodzenia i Nowy Rok. Rodzina J. wspólnie dbała o gospodarstwo i podejmowała czynności związane z jego prowadzeniem takie jak pielienienie, zbiór i sprzedaż płodów rolnych, a w pewnych okresach czynności związane z hodowlą drobiu i koni. B. J. pracowała zawodowo na pół etatu, a po pracy zajmowała się domem i gospodarstwem, w tym drobiem. Cięższe prace wykonywał

G. J.. Około roku 1963 roku G. J. miał orzeczoną karę pozbawienia wolności na okres dwóch lat, skróconą następnie o połowę. Elektryczność została doprowadzona do domu w latach 70. (...) doprowadzono w drugiej połowie lat 80. Żadne z dzieci B. i G. J. nie zamieszkuje obecnie w gospodarstwie

w K.. Jako ostatnia, w 1994 roku, wyprowadziła się M. J.. B. J. zmarła dnia 12 maja 1997 roku. G. J. pozostał w gospodarstwie, jednak stopniowo, z uwagi na stan swego zdrowia, zaprzestawał prowadzenia działalności rolniczej i ograniczał uprawę do łąki i zbóż. Dorywczo pomagali mu m.in. córka E. M. i jej syn. G. J. zlecał prace polowe i koszenie łąki osobom trzecim. Także po roku 2000 wnioskodawca zajmował się sadem, wycinał gałęzie, robił przejścia i grabił. Mieszkał wówczas w gospodarstwie, dokonywał drobnych napraw budynku mieszkalnego, dbał o mieszkanie, utrzymywał drób i psy. Stan zdrowia i posiadane środki utrudniały wnioskodawcy podejmowanie działań mających na celu poprawę stanu nieruchomości i zapobieganie jej niszczeniu. W dniu 14 lipca 2015 roku wydano opinię techniczną, w której wskazano, że budynek mieszkalny nie nadaje się do remontu, lecz do rozbiórki, a pobyt ludzi w nim jest wykluczony. Obecnie wnioskodawca zamieszkuje w K. i otrzymuje dopłaty bezpośrednie w związku z posiadanymi gruntami. Nikt nie zgłaszał roszczeń co do gospodarstwa, którego dotyczy wnioski. Nieruchomość w chwili objęcia jej we władanie przez I. i A. K. (2) obejmowała obszar 4,4789 ha, a w chwili, gdy zaczęli ją użytkować G. i B. J. również obejmowała około 5 ha powierzchni. Na skutek wszczętego w dniu 12 grudnia 1970 roku postępowania wywłaszczeniowego wywłaszczono 2,7179 ha powierzchni gospodarstwa. Z punktu widzenia geodezyjnego nie ma możliwości nawiązania nieruchomości będącej w posiadaniu B.

i G. J. do tytułu własności w postaci aktu notarialnego numer 704 z dnia 31 sierpnia 1921 roku, gdyż w treści tego aktu opis nieruchomości jest na tyle nieprecyzyjny, że geodezyjne nawiązanie i ustalenie tożsamości gruntów nabywanych tym aktem i nieruchomości, w której posiadanie weszli I. i A. K. (2), a następnie B. i G. J., nie jest możliwe.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji poczynił wywód co do przesłanek zasiedzenia, po czym, przechodząc na grunt tej sprawy, wskazał na wstępie, że nie sposób stwierdzić, iż nieruchomość, której dotyczy wnioski jest tożsama z nieruchomością, o której mowa w akcie notarialnym numer 704. W dalszych rozważaniach podniósł, że I.

i A. K. (2) ewidentnie weszli w dniu 31 sierpnia 1921 roku w posiadanie większej nieruchomości obejmującej także grunt wskazany we wniosku i następnie nieprzerwanie władali nią w sposób samoistny, co skutkowało tym, iż jeszcze za życia I. K., to jest w dniu 8 maja 1957 roku, stali się jej właścicielami przez zasiedzenie. Przyjmując to stwierdzenie za punkt wyjścia do dalszych rozważań, Sąd I instancji wskazał, że A. K. (2), przekazując B. J. w 1963 roku swój udział we współwłasności nieruchomości, w istocie przekazała udział 1/2 we współwłasności nieruchomości nabytej w drodze zasiedzenia. To wtedy B. J., w udziale wynoszącym 1/2, stała się współwłaścicielką nieruchomości, której dotyczy wnioski. Z kolei współwłaścicielką

w kolejnym, wyrażającym się ułamkiem 2/16, udziale stała się ona na skutek dziedziczenia po swoim ojcu I. K.. W zakresie tych dwóch udziałów, jak wywiódł Sąd Rejonowy, nie mogło dojść do zasiedzenia, gdyż jego termin nie mógł biec przeciwko B. J. na rzecz G. J. w czasie trwania ich małżeństwa, jak również sama B. J., jako współwłaścicielka w udziale 10/16, udziału tego nie mogła już nabyć w drodze zasiedzenia. Co do pozostałego udziału we współwłasności nieruchomości, wynoszącego 6/16, a należącego do innych niż B. J. spadkobierców I. J., Sąd I instancji uznał, że przedstawione dowody wskazują na to, iż B.

i G. J. władali gospodarstwem rolnym jak jego właściciele. Byli zatem jego posiadaczami samoistnymi w udziale ponad udział przysługujący B. J.

i w konsekwencji z upływem dwudziestoletniego terminu zasiedzenia, to jest z dniem 2 stycznia 1985 roku, nabyli ten wyrażający się ułamkiem 6/16 udział.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia wniósł pełnomocnik wnioskodawcy.

Zaskarżył on orzeczenie w części, w jakiej nie uwzględniono wniosku o zasiedzenie przez G. i B. J. udziału wynoszącego 10/16 we współwłasności nieruchomości. Pełnomocnik wnioskodawcy zarzucił Sądowi I instancji:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany materiał dowodowy i błędne przyjęcie, że umowa darowizny z dnia 28 marca 1963 roku zawarta w formie aktu notarialnego nr 1349/63 z 1963 roku, którego przedmiotem była bliżej nieokreślona nieruchomość położona we wsi K. była umową przenoszącą udział 1/2 w prawie własności nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia na rzecz B. J., pomimo że z opinii biegłego geodety bezsprzecznie wynika, że nie jest możliwe nawiązanie nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi zbiór dokumentów ZD nr (...) do obecnych działek o nr (...) położonych w obrębie geodezyjnym S., gmina K., powiat (...),

2. w konsekwencji naruszenie prawa materialnego w postaci art. 172 k.c. przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że małżonkowie G. i B. J., nabyli jedynie udział wynoszący 6/16 w prawie własności i nie nabyli przez zasiedzenie udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia, pomimo że nie można przyjąć, iż umowa darowizny z 1963 r. traktuje o przeniesieniu udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej w obrębie S., jednostce ewidencyjnej Gmina K. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o pow. 0,56 ha, 64 o pow. 0,98 ha, 83 o pow. 0,91 ha o łącznej powierzchni 2,45 ha,

3. poczynienie istotnych ustaleń Sądu bez stosownego materiału dowodowego i wyciągnięcie błędnych wniosków poprzez przyjęcie, że I. i A. K. (2) zasiedzieli nieruchomość będącą przedmiotem wniosku o zasiedzenie w sprawie I Ns 723/12 ze skutkiem na dzień 8 maja 1957 r.,

4. w konsekwencji naruszenie prawa materialnego w postaci art. 172 k.c. przez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że B. J. stała się właścicielką udziału wynoszącego 2/16 w nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia na skutek dziedziczenia po ojcu I. K., co uniemożliwiało stwierdzenie, że małżonkowie B. i G. J. zasiedzieli przedmiotową nieruchomość w tym udziale.

W konkluzji apelacji pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia poprzez stwierdzenie, że B. J. i G. J. nabyli na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej przez zasiedzenie z dniem 2 stycznia 1985 r. nieruchomość położoną w obrębie S., jednostce ewidencyjnej Gmina K. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o pow. 0,56 ha, 64 o pow. 0,98 ha, 83 o pow. 0,91 ha o łącznej powierzchni 2,45 ha.

Stanowisko to zostało podtrzymane w piśmie złożonym na rozprawie apelacyjnej. Jednocześnie, z ostrożności procesowej, w razie, gdyby Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego w Kutnie w zakresie władania nieruchomością przez I. i A. małżonków K., pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o stwierdzenie, że małżonkowie I. i A. K. (2) nabyli własność nieruchomości położonej w obrębie S., jednostce ewidencyjnej Gmina K. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o pow. 0,56 ha, 64 o pow. 0,98 ha, 83 o pow. 0,91 ha o łącznej powierzchni 2,45 ha przez zasiedzenie ze skutkiem na dzień 8 maja 1957 r. Wniósł ponadto o zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego świadczonego z urzędu, oświadczając że koszty te nie zostały uiszczone ani w całości ani w części.

Na rozprawie apelacyjnej uczestniczki E. M. i B. U. oraz pełnomocnik uczestników B. W., A. Ż. i J. J. (2) wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniesie się do tych zarzutów apelacyjnych, które dotyczą uchybień, jakich w ocenie skarżącego miał się dopuścić Sąd Rejonowy na etapie ustalania stanu faktycznego sprawy. Wnioski w tym zakresie determinują bowiem kierunek dalszych rozważań, a jedynie na gruncie prawidłowych ustaleń faktycznych mogą być czynione rozważania w przedmiocie prawidłowości stosowania przez Sąd I instancji norm prawa materialnego.

Przede wszystkim brak było podstaw do przesłankowego stwierdzenia przez Sąd Rejonowy zasiedzenia nieruchomości, której dotyczy wnioski na rzecz I. i A. małżonków K.. Za utrwalony należy uznać pogląd, zgodnie z którym odpowiednie stosowanie

w sprawie o zasiedzenie przepisu art. 677 § 1 k.p.c. nie może prowadzić do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz osoby niewskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania. Sąd Okręgowy zapatrywanie to podziela. Co więcej, stoi na stanowisku, że znajduje ono zastosowanie również co do możliwości stwierdzenia takiego zasiedzenia, które ma charakter jedynie przesłankowy. Skoro w tej sprawie żaden z uczestników nie wniósł

o przesłankowe stwierdzenie, że I. i A. K. (2) nabyli wcześniej, w drodze zasiedzenia, nieruchomość, której dotyczy wnioski, Sąd nie powinien stwierdzenia takiego dokonywać z urzędu. Powyższe skutkuje upadkiem argumentacji Sądu I instancji, na podstawie której stwierdzenie zasiedzenia ograniczono do wyrażającego się ułamkiem 6/16 udziału we współwłasności nieruchomości. Skoro bowiem wyeliminowaniu podlega przesłankowe stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości na rzecz rodziców B. J., brak jest podstaw ku temu, aby wywodzić, że B. J. nabyła w jakiegokolwiek części

i z jakiegokolwiek tytułu prawa do tej samej nieruchomości jako następcą prawnym swych rodziców.

Zasadnym jest również zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Do takiego wniosku prowadzi analiza umowy darowizny zawartej

w formie aktu notarialnego dnia 28 marca 1963 roku i treści licznych opinii biegłego z zakresu geodezji. We wspomnianej umowie brak jakiegokolwiek punktów odniesienia, które pozwalałyby na wniosek, że nieruchomość, w której udział był przedmiotem darowizny, jest tożsama z nieruchomością będącą przedmiotem wniosku o zasiedzenie. Akt notarialny z 1963 roku w celu oznaczenia nieruchomości odwołuje się do ustaleń zawartych w umowach sprzedaży sporządzonych przez notariusza R. B. w K. w dniu

31 sierpnia 1921 roku za numerem 704 i w dniu 7 lutego 1931 roku za numerem 79. Podaje on obszar nieruchomości wynoszący 4 ha 47 a i 89 m², a jako miejsce jej położenia wskazuje, bez bliższego oznaczenia, wieś K. w gromadzie K. w powiecie (...). W treści umowy zawarta jest również konkluzja, że nieruchomość stanowi w połowie, będącej przedmiotem darowizny, majątek osobisty A. K. (2), a w połowie własność spadkobierców I. K.. W materiale dowodowym sprawy brak umowy z dnia 7 lutego 1931 roku, a zatem nie mogła ona być przedmiotem badania biegłego z zakresu geodezji. Miał on natomiast do czynienia z aktem notarialnym z dnia

31 sierpnia 1921 roku, którego analiza doprowadziła biegłego do wyrażanego wielokrotnie i przyjętego za podstawę ustaleń faktycznych wniosku. Sprowadza się on do stwierdzenia, że działki o numerach ewidencyjnych (...), będących przedmiotem roszczeń G. J., nie można nawiązać do nieruchomości, której dotyczył akt notarialny numer 704, a zatem akt ten nie stanowi tytułu własności do tych działek.

Skoro nie ma możliwości nawiązania przedmiotu zasiedzenia do aktu notarialnego numer 704 sporządzonego dnia 31 sierpnia 1921 roku, logicznym jest, że możliwość taka nie zachodzi także w przypadku umowy darowizny z dnia 28 marca 1963 roku, która to umowa w zakresie oznaczenia nieruchomości także bazuje na umowie z dnia 31 sierpnia 1921 roku. Konkluzja tej treści znajduje zresztą potwierdzenie w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji (karta 557), który wprost stwierdza, że wskutek braku przedwojennych map archiwalnych oraz braku oznaczenia gruntu w akcie notarialnym numer 704 przez wskazanie numerów działek czy innych identyfikujących go dostatecznie danych, niemożliwym jest nawiązanie działek

o numerach 34, 64 i 83 do zbioru dokumentów numer ZD 5381, a zatem również do znajdującej się w tym zbiorze umowy darowizny z dnia 28 marca 1963 roku. Stąd za niemający umocowania w zebrany materiał dowodowy należało uznać zawarty w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wnioski, że grunty, w których udział był przedmiotem darowizny na rzecz B. J. są tożsame z nieruchomością objętą wnioskiem o zasiedzenie, to jest z działkami o numerach ewidencyjnych (...), a obdarowana nabyła na mocy umowy darowizny wyrażający się ułamkiem 1/2 udziału we współwłasności tej nieruchomości.

Podsumowując tę część rozważań, należy wskazać, że Sąd I instancji niezasadnie przyjął, że rodzice B. J. nabyli objętą wnioskiem nieruchomość w drodze zasiedzenia,

a następnie ona sama w drodze darowizny poczynionej przez matkę i w drodze dziedziczenia po ojcu nabyła udziały we współwłasności tej nieruchomości, których suma wynosi 10/16.

Konsekwencją omówionych powyżej uchybień było naruszenie przepisu art. 172 k.c.

W dacie przyjętej za datę zasiedzenia stanowiąc, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie), a po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Z ustaleń faktycznych Sądu I instancji, w tej ich części, która nie została zakwestionowana w apelacji, wynika, że B. i G. małżonkowie J. jeszcze przed wejściem

w życie Kodeksu cywilnego władali wspólnie, aż do śmierci B. J., całą nieruchomością, której dotyczy wnioski o zasiedzenie. Czynili to w sposób, który znamionuje właściciela. W tej kwestii za wystarczające należy uznać odwołanie się do odpowiednich fragmentów rozważań Sądu Rejonowego, które Sąd Okręgowy w pełni podziela. Jednocześnie, jak wskazano we wcześniejszych wywodach tego uzasadnienia, brak było podstaw do ustalenia, że B. J. już wcześniej, bo z chwilą śmierci swojego ojca I. K. i w dacie darowizny poczynionej przez jej matkę A. K. (2) nabyła udziały we współwłasności nieruchomości wyrażające się odpowiednio ułamkami 2/16 i 1/2. Nie zachodziły zatem przeszkody do stwierdzenia, że wnioskodawca G. J. wraz ze swoją małżonką B. J. nabyli na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej nie udział we współwłasności, lecz prawo własności całej nieruchomości, którą stanowią działki o numerach ewidencyjnych (...) obrębu S., jednostki ewidencyjnej Gmina K..

Dlatego Sąd Okręgowy postanowił zmienić zaskarżone postanowienie, jak w punkcie

1. sentencji swego postanowienia, o czym orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu wnioskodawcy Sąd Okręgowy, mając na uwadze wskazaną w apelacji wartość przedmiotu zaskarżenia, orzekł

w punkcie 2. sentencji swego postanowienia na podstawie § 8 pkt 5 w zw. z § 11 pkt 1, § 16 ust. 1 pkt 1 i § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 18).