

Sygn. akt III Ca 293/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 września 2015r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś (sprawozdawca)

Protokolant: prot. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2015r.

na rozprawie

sprawy z wniosku S. M.

przy uczestnictwie Miasta M., C. W., A. P. (1), A. P. (2), W. P., J. P., B. M. (1), B. M. (2), W. M. (1), G. M., R. M., T. R., A. C. (1), G. A., D. P., M. K. (1), A. C. (2), M. M. (1), K. W., A. S. (1), M. P., M. M. (1), R. S.

o zasiedzenie nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Limanowej

z dnia 27 listopada 2014r., sygn. akt I Ns 320/13

**p o s t a n a w i a :**

**1. oddalić apelację,**

**2. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.**

(...)

**Sygn. akt III Ca 293/15**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27.11.2014r. Sąd Rejonowy w Limanowej w sprawie z wniosku S. M. z udziałem Miasta M., W. M. (2), C. W., A. P. (1), W. P., J. P., B. M. (1), B. M. (2), W. M. (1), G. M., R. M., T. R., A. C. (1), G. A., D. P., M. K. (1), A. C. (2), M. M. (1), K. W., A. S. (2), M. P., M. M. (1) i R. S. o zasiedzenie nieruchomości oddalił wniosek (pkt I) oraz orzekł, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że działka ewidencyjna nr (...)o pow. 0,0821 ha położona w M.objęta jest obecnie księgą wieczystą (...), gdzie jako właściciel hipoteczny figuruje aktualnie Miasto M.na podstawie Decyzji Wojewody (...)z dnia 14.06.1991r., znak: (...)i uchwały z dnia 28.05.1992r. Przedmiotowa działka powstała z części pgr. lkat

(...)objętej księgą wieczystą KW (...)prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Limanowej Wydział VI Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych, gdzie jako właściciel figurował Skarb Państwa na podstawie zaświadczenia Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Wydział (...)w L.z dnia 4.02.1964r., (...)o przejęciu na własność nieruchomości rolnej objętej Lwh (...)gm. kat.S.należącej do M. K. (2), H. K., M. L., M. K. (3)i J. K.. Wpis prawa własności Skarbu Państwa nastąpił na wniosek z dnia 4.02.1964r. Sąsiednia działka ewidencyjna nr (...)stanowi obecnie własność M. M. (2)– syna wnioskodawczyni, na podstawie umowy darowizny z dnia 7.07.2009r. i objęta jest KW (...). Umowa darowizny dotyczyła m.in. całej nieruchomości objętej KW (...)o pow. 3,3659 ha, której własność S. M.(darczyńca) nabyła na podstawie Aktu Własności Ziemi nr (...)z dnia 25.03.1980r. Działka ewidencyjna nr (...)zabudowana domem wnioskodawczyni powstała z pgr. (...)i p.bud.(...)wpisanych uprzednio w KW (...)prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Limanowej Wydział VI Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości stanowiącej współwłasność A. G., L. W., A.z K.G., F. F. (1)i F. M.i W.z M.M.. Udziały na rzecz F. M.i W.z M.M.(po 1/8 części) we własności przedmiotowej nieruchomości wpisane zostały w KW (...)na podstawie umowy sprzedaży z daty L.3.09.1937r. (w stosunku do F. M.) oraz umowy sprzedaży i darowizny przedślubnej z daty L., dnia 3.09.1937r. (w stosunku do W. M. (3)). W tym też czasie rodzice wnioskodawczyni weszli w posiadanie części gruntu stanowiącego przedmiot sporu w niniejszej sprawie, który traktowali jako część ogrodu za domem. Za domem na jednej części sadzili jarzyny, ziemniaki, siali pszenicę i koniczynę, na drugiej zaś kosili trawę i na wypasali krowy. Zagony te były przez nich uprawiane, czyszczone, ogrodzone drutem i żerdziami. W tym czasie nikt inny na tych gruntach nie pracował i nie rościł sobie do nich pretensji. Przed śmiercią (12.11.1971r.) F. M.nieformalną umową darował gospodarstwo wnioskodawczyni. Na tej podstawie wnioskodawczyni uzyskała uwłaszczenie. Spornej działki wnioskodawczyni nie zgłaszała do uwłaszczeń. W 1979 r. doszło do sporządzenia protokołu z rozgraniczenia działek ewidencyjnych Skarbu Państwa z nieruchomościami osób fizycznych – między innymi działek (...). Zgodnie z operatem, działka pierwotna (...)podzieliła się na działkę (...)Skarbu Państwa i na działkę (...)S. M.. Pismem z dnia 27.11.1984r. wnioskodawczyni zwróciła się o wydzierżawienie stanowiących własność Skarbu Państwa działek, m.in. działki (...). W dniu 10.04.1985 r. doszło do podpisania umowy dzierżawy, na podstawie której wnioskodawczyni zobowiązała się uiszczać czynsz dzierżawny w kwocie 89 zł rocznie. W piśmie z dnia 12.05.1997r. wnioskodawczyni zwracała się do Zarządu Miasta w M.o sprzedanie przedmiotowej działki podając, iż użytkowali ją jej rodzice a ona sama dzierżawi od 1980r. do chwili obecnej. Ostatnią umowę dzierżawy przedmiotowej działki wnioskodawczyni podpisała z gminą Miasto M. w dniu 3.01.2008r. ustalając czynsz dzierżawny w kwocie 20 zł rocznie z tym, że czynsz ten podlegał corocznej waloryzacji o 20%.

W tak ustalonym stanie faktycznym powołując się na art. XXXIII § 1 i 2 dekretu z dnia 11.10.1946r. – Przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U.1946.57.321) Sąd Rejonowy uznał, że wniosek S. M.nie zasługuje na uwzględnienie. Równocześnie Sąd I instancji stanął na stanowisku, że nie znajdzie zastosowania w konkretnej sprawie kolejny przepis art. XXXIV tego dekretu, albowiem odnosi się on wyłącznie do takich wypadków, w których według przepisów obowiązujących przed wejściem w życie prawa rzeczowego zasiedzenie w istniejącym stanie rzeczy było niedopuszczalne, a stało się dopuszczalne dopiero po wejściu w życie tego prawa, natomiast zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 14.12.1957 r., II CR 1178/57 we wszystkich pozostałych wypadkach zastosowanie ma norma ogólna art. XXXIII tych przepisów. Wskazał Sąd Rejonowy, że według kodeksu cywilnego austriackiego (Powszechnej Księgi Ustaw Cywilnych – (...); (...)), który obowiązywał na obszarze, gdzie położona jest objęta wnioskiem nieruchomość, własność nieruchomości przez zasiedzenie nabywał jej posiadacz, tj. ten, kto władał nią z wolą zatrzymania jako swojej (§ 309), w dobrej wierze (§ 1477), po upływie lat trzydziestu (§ 1468 i 1470), a jeżeli zasiedzenie biegło przeciwko Skarbowi Państwa, zarządcom dóbr kościelnych, gminnych lub innych dozwolonych korporacji - po upływie lat czterdziestu (§ 1472).

Zebrany materiał dowodowy prowadzi do wniosku zdaniem Sądu I instancji, że rodzice wnioskodawczyni władali sporną nieruchomością najwcześniej od 1937 roku. Do śmierci W. M. (3) w dniu 13.11.1965r. małżonkowie wspólnie władali przedmiotową nieruchomością, a po tej dacie działka znajdowała się w posiadaniu F. M., aż do chwili nieformalnej darowizny gospodarstwa dokonanej przez niego na rzecz wnioskodawczyni przed śmiercią w dniu 12.11.1971r. Poprzedników prawnych wnioskodawczyni w ocenie Sądu Rejonowego należy traktować jako posiadaczy w złej wierze w z związku z tym, że objęli oni sporną nieruchomość w posiadanie samoistne co najwyżej w wyniku nieformalnej umowy, przy czym nie wykazano nawet, że umowa taka zawarta została z ówczesnymi właścicielami

spornej działki. W księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości ujawnieni byli jako właściciele najpierw M. K. (2), H. K., M. L., M. K. (3) i J. K., a następnie, od 25.04.1964r. Skarb Państwa, zaś z dniem 22.12.1994r. działkę przeniesiono do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiących własność Miasta M..

W obliczu powyższego Sąd I instancji stwierdził, że do dnia 31.12.1964r. nie upłynął jeszcze trzydziestoletni termin zasiedzenia przedmiotowej działki wymagany przez właściwe przepisy dla posiadaczy w złej wierze. W późniejszym natomiast okresie, aż do dnia 30.09.1990r., zasiedzenie objętej wnioskiem nieruchomości było niemożliwe. Z dniem 1.01.1965r. wszedł bowiem w życie Kodeks cywilny z dnia 23.04.1964r. wraz z artykułem 177, który wykluczył w ogóle możliwość zasiedzenia nieruchomości będących przedmiotem własności państwowej.

Rozstrzygając o kosztach postępowania Sąd miał na względzie regulację art. 520 § 1 k.p.c.

Powyższe postanowienie zaskarżyła wnioskodawczyni S. M. apelacją, w której wniosła o jego zmianę i orzeczenie zgodnie z wnioskiem. Wskazała, że domaga się stwierdzenia przez Sąd nabycia własności działki nr (...) przez jej rodziców (F. i W. M. (3)) w drodze zasiedzenia z dniem 31.12.1964r. Stwierdziła, że w/w działka, zakupiona początkiem lat 30 ubiegłego wieku, była w posiadaniu najpierw jej rodziców, którzy uprawiali na niej ziemniaki, jarzyny i zboże, a następnie w posiadaniu samej wnioskodawczyni. Podniosła, że przedmiotowa działka była ogrodzona płotem i stanowiła jedność razem z gruntem przyległym do innej działki rodziców. Zarzuciła, że zaskarżone postanowienie jest dla niej bardzo krzywdzące, gdyż pozbawia wnioskodawczynię prawa do jej działki. W piśmie z dnia 11.03.2015r. (data nadania, k. 392) podnosiła nadto, że w niniejszej sprawie uczestnik działający przez profesjonalnego pełnomocnika nie zgłosił zarzutu zasiedzenia nieruchomości w złej wierze, więc w niniejszej sprawie termin nabycia własności nieruchomości należy liczyć w oparciu o przepisy regulujące zasiedzenie w dobrej wierze.

W odpowiedzi na apelację uczestnik Miasto M. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego – według norm przewidzianych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, bowiem zarzuty w niej zawarte są niezasadne.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek rozpatrzyć z urzędu - art. 378 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, a w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy właściwie ustalił stan faktyczny. Sąd Okręgowy aprobuje i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji i sformułowane na ich podstawie wnioski. W ocenie Sądu Okręgowego także ocena prawna stanu faktycznego dokonana przez Sąd I instancji jest prawidłowa, z tym jedynie zastrzeżeniem, iż wbrew temu, co twierdził Sąd Rejonowy, w niniejszej sprawie znajdzie zastosowanie art. XXXIV dekretu z dnia 11.10.1946r. – Przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U.1946.57.321), a nie art. XXXIII w/w dekretu jak przyjął Sąd Rejonowy, o czym będzie niżej mowa. Poza tym zastrzeżeniem Sąd Okręgowy podziela rozważania prawne poczynione przez Sąd Rejonowy.

Skarżąca w apelacji stwierdziła, iż sporna działka została nabyta przez jej rodziców początkiem lat 30 ubiegłego wieku, ale na tę okoliczność nie przedstawiła żadnych dowodów. Z jej obliczeń poczynionych w apelacji wynika równocześnie, iż sama za początek terminu zasiedzenia przyjmuje rok 1937, a więc datę, jaką Sąd I instancji ustalił jako początek objęcia spornej nieruchomości w posiadanie przez rodziców wnioskodawczyni.

Zdaniem Sądu Okręgowego prawidłowo Sąd Rejonowy ocenił, że nie ma żadnych dowodów na to, aby objęcie w posiadanie działki ewidencyjnej (...) nastąpiło wcześniej niż przed wrześniem 1937 roku, co więcej, zeznania samej wnioskodawczyni wprost prowadzą do ustalenia, że początkiem tego posiadania był najwcześniej rok 1937 (vide: zeznania złożone w trakcie rozprawy przed Sądem I instancji dnia 19.05.2014r., k. 201).

Dalej trzeba podkreślić, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie ma żadnych przesłanek do przyjęcia nabycia posiadania w dobrej wierze. Jak wynika z prawidłowych i niekwestionowanych przez apelującą ustaleń Sądu Rejonowego działka ewidencyjna (...)położona w M.powstała z parcel gruntowych stanowiących przed nacjonalizacją współwłasność M. K. (2), H. K., M. L., M. K. (3) i J. K. i były objęte Lwh (...)gm. kat. S.. Z kolei sąsiednia działka ewidencyjna nr (...) (zabudowana domem wnioskodawczyni) powstała z parcel gruntowych wpisanych uprzednio w KW (...)a wcześniej w lwh nr (...)gm. kat. S.. Skoro sporna działka oraz działka siedliskowa wnioskodawczyni w przeszłości, nie stanowiły jednej własności, to mało prawdopodobnym jest aby osoba, od której rodzice wnioskodawczyni formalnie nabyli udziały po 1/8 części we współwłasności parcel objętych lwh (...)faktycznie przekazała im w posiadanie nie tylko wydzieloną fizycznie część nieruchomości objętej lwh (...)ale także część nieruchomości objętej lwh (...). Zresztą nawet gdyby tak było, to taki sposób nabycia nie stanowi nabycia w dobrej wierze z dwóch powodów. Po pierwsze akt notarialny z 1937 r. nie wymieniał parcel gruntowych, z których powstała działka objęta wnioskiem a zatem ewentualne nabycie tych parcel należałoby ocenić jako nieformalne. Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie nieformalnej umowy nie może być uznana za posiadacza w dobrej wierze ( tzw. pogląd tradycyjny wyrażony m.in. w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 21 marca 2003r. przytaczającego orzecznictwo z lat 1949-1991r.) Po drugie osoba nabywająca udziały we współwłasności nieruchomości nie staje się właścicielem konkretnego wydzielonego w terenie obszaru. Nabywając udziały we współwłasności uzyskuje prawo posiadania i korzystania z całej rzeczy będącej przedmiotem współwłasności z tym, że w zakresie nabytego udziału jest posiadaczem samoistnym, a w zakresie udziałów pozostałych współwłaścicieli jest posiadaczem zależnym. Istotą współwłasności w częściach ułamkowych jest bowiem to, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy a żaden nie ma prawa do wydzielonej części fizycznej. Okoliczność ta wyklucza możliwość przyjęcia, że rodzice wnioskodawczyni nabyli posiadanie działki objętej wnioskiem w dobrej wierze i oznacza zarazem, że przy ocenie prawnej wniosku należy uwzględnić terminy zasiedzenia obowiązujące dla objęcia w posiadanie w złej wierze. W tym miejscu należy podkreślić, że ocena dobrej lub złej wiary w nabyciu posiadania nieruchomości należy do oceny prawnej żądania wniosku, którą Sąd dokonuje z urzędu na podstawie zgromadzonego w aktach materiału dowodowego i żadnego znaczenia nie ma to, czy uczestnik w ramach obrony procesowej wyraźnie zarzucił objęcie przez wnioskodawcę lub poprzedników prawnych nieruchomości w posiadanie w złej wierze czy też zarzutu takiego nie podniósł.

Pod rządem Kodeksu cywilnego austriackiego, którego przepisy obowiązywały przed 1.01.1947r. na terenie, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, zasiedzenie własności nieruchomości przez posiadacza będącego w złej wierze było w ogóle niedopuszczalne (§ 1463 i § 1477). Możliwość taką stworzył dekret z 11.10.1946 r. Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 46, poz. 319 ze zm.), który w art. 50 §2 wymagał przy złej wierze 30-letniego posiadania od nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. W sytuacji, gdy przed wejściem w życie prawa rzeczowego, tj. przed 1.01.1947 r. istniał stan rzeczy, który według prawa rzeczowego prowadziłby do zasiedzenia, a według przepisów poprzednio obowiązujących zasiedzenie (ze względu np. na złą wiarę posiadacza) nie było dopuszczalne, bieg terminu zasiedzenia należało liczyć od 1.01.1947r. z możliwością skrócenia o czas posiadania przed tą datą, jednak nie więcej niż o połowę terminu zasiedzenia przewidzianego w prawie rzeczowym, co wynika z art. XXXIV prz. wpr. PrRzeczD, który stanowił, jeżeli przed wejściem w życie prawa rzeczowego istniał stan rzeczy, który według tego prawa prowadziłby do zasiedzenia, jakkolwiek według przepisów dotychczasowych zasiedzenie nie było w przypadku takim dopuszczalne, termin zasiedzenia biegnący od dnia wejścia w życie prawa rzeczowego ulega skróceniu o okres czasu, przez który ten stan rzeczy istniał, jednak najwyżej o połowę. ( tak też Sąd Najwyższy w sprawie o sygn. II CKN 3/97). Stosując zacytowany wyżej przepis przejściowy trzydziestoletni termin zasiedzenia należy liczyć od 1 stycznia 1947r. plus 30 lat co daje datę 1 stycznia 1977r. a następnie skrócić o okres czasu od 3 września 1937r do 1 stycznia 1947r. czyli 9 lat, trzy miesiące i 28 dni, czyli okres posiadania przed wejściem w życie dekretu Prawo rzeczowe. W efekcie termin zasiedzenia upłynąłby w 1967r. co wyklucza skutek w postaci zasiedzenia, ponieważ od 21 lipca 1961r. ustawowo wyłączono możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych położonych w granicach administracyjnych miast i osiedli oraz poza tymi granicami, jeżeli nieruchomości te jako włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta ( osiedla) przekazane zostały do realizacji jego zadań a od 1 stycznia 1965r. nastąpiło generalne wyłączenie

możliwości zasiedzenie wszystkich nieruchomości państwowych ( art. 177 k.c. w związku z art. LXV ustawy Przepisy wprowadzające kodeks cywilny).

Marginalnie Sąd Okręgowy stwierdza, że nawet, gdyby z korzyścią dla apelującej przyjąć, iż sporna nieruchomość została nabyta w dobrej wierze, to i tak brakuje 2 lat do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Według przepisów kodeksu cywilnego austriackiego do zasiedzenia w dobrej wierze potrzebne było posiadanie nieruchomości przez lat 30 (§ 1468 i 1470). Z kolei zgodnie z art. 50 § 1 i 2 dekretu z dnia 11.10.1946 roku – Prawo rzeczowe, który wszedł w życie w dniu 1.01.1947r., kto posiadał nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywał jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (§ 1), przy czym temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary (§ 2). W związku z różnicą terminów zasiedzenia przy nabyciu w dobrej wierze pomiędzy kodeksem cywilnym austriackim a Prawem rzeczowym z 1946r. znajdowałby zastosowanie art. XXXIII §2 dekretu z dnia 11.10.1946r. – Przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, który stanowi, że w takim przypadku należy liczyć termin zasiedzenia od dnia 1.01.1947r. Doliczając do tego wynikający z dekretu– Prawo rzeczowe okres 20 lat należy stwierdzić, że upływał by on po wejściu w życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych, a w związku z tym brakuje pełnych dwudziestu lat do ewentualnego stwierdzenia zasiedzenia w dobrej wierze.

Z kolei po dniu 1.10.1990r., kiedy ten zakaz zasiadywania gruntów Skarbu Państwa został zniesiony, niewątpliwie wnioskodawczyni nie była już samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości, ponieważ od wielu lat płaciła dzierżawę do Miasta M. za korzystanie z działki (...) (już pismem z dnia 27.11.1984r. wnioskodawczyni zwróciła się do Urzędu Miasta i Gminy w M. o wydzierżawienie stanowiących własność Skarbu Państwa działek, m.in. spornej działki nr (...), k. 52).

Z uwagi na powyższe nie było podstaw do uwzględnienia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, więc apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Mając na uwadze fakt, że wnioskodawczyni od wielu lat jest posiadaczem spornej nieruchomości i subiektywnie była przekonana o swoich racjach, Sąd Okręgowy przyjął, że miała prawo do kontroli prawidłowości zaskarżonego orzeczenia i orzekł o kosztach postępowania zgodnie z zasadą obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

(...)