

Sygn. akt III Ca 528/15

POSTANOWIENIE

Dnia 20 października 2015r.

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

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SO Ewa Adamczyk (sprawozdawca)

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2015r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku W. K.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Starosty (...)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 6 maja 2015 r., sygn. akt I Ns 623/12

p o s t a n a w i a :

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek oddalić i orzec, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie;

2. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

(...)

Sygn. akt III Ca 528/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu w sprawie z wniosku W. K. z udziałem skarbu Państwa – Starosty (...) stwierdził, że W. K., s. L. i A., nabył w drodze zasiedzenia prawo własności działki ewid. nr (...), o powierzchni 0,1201ha oraz działki ewid. nr (...), o powierzchni 0,1666 ha, położone w Z., objęte księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Nowym Targu – z dniem 01.03.2011r. (pkt I). Koszty postępowania wzajemnie zniósł (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że W. K. umową kupna-sprzedaży z dnia 11.02.1981r. nabył od Skarbu Państwa gospodarstwo rolne. Gospodarstwo to wcześniej małżonkowie S. przekazali Skarbowi Państwa w zamian za rentę. Przedmiotową umową nie zostały objęte działki ewid. nr (...) i (...), jakich dotyczy wniosek. W. K. działki te wraz z

działkami wymienionymi w akcie notarialnym objął jednak w posiadanie i włączył do własnego gospodarstwa rolnego. Działka (...) zabudowana była budynkiem mieszkalnym, w którym mieszkali Państwo S.. Działka (...) stanowiła łąkę i znajdowała się nieopodal siedliska małżonków S.. Wnioskodawca objął je w posiadanie zawierając z państwem S. umowę dożywocia, na podstawie której zobowiązał się, że „doopiekuje ich do śmierci” w zamian za co, otrzymał od nich działkę z domem i pastwisko obok. Wnioskodawca był jedynym opiekunem S. od 1980r. aż do śmierci. Wykonywał wszystkie zobowiązania wynikające z zawartej umowy, a nadto czynności, które zwyczajowo nie wynikają z umowy dożywocia. Ponieważ Państwo S. żyli w trudnych warunkach wnioskodawca wybudował duży piec na węgiel, woził węgiel, doprowadził wodę do domu. Korzystał z działki koło domu, trzymał na niej własny sprzęt rolniczy w zabudowaniach gospodarczych, korzystał z obu działek objętych wnioskiem, pasąc na nich krowy. Nikt prócz niego nie opiekował się Państwem S.. Najpełniej i najlepiej, jak było to możliwe, realizował warunki dożywocia. Po wyjeździe Pani S. do R., wnioskodawca nie utracił posiadania dwóch działek i nie zaprzestał opieki i troski o nią gdy ta tam przebywała, w dalszym ciągu opiekował się domem i działką jak właściciel. W tej trudnej dla niej sytuacji życiowej, wnioskodawca w dalszym ciągu starał się wywiązać z opieki, odwiedzając ją w R.. Uczestnik Skarb Państwa natomiast w żaden sposób nie pomagał, nie interesował się warunkami życiowych Państwa S..

W takim stanie faktycznym Sąd uznał wniosek o zasiedzenie za uzasadniony. Przyjął, iż wnioskodawca objęte wnioskiem działki posiadał jako posiadacz samoistny a takiego ich posiadania nie utracił po śmierci państwa S.. Wywodził, iż z drugiej strony Skarb Państwa nie wykonywał żadnych aktów posiadania i nie interesował się przedmiotowymi działkami, ani warunkami życiowymi państwa S.. To, że S. otrzymywali od Skarbu Państwa rentę nie oznacza bowiem że zaspakajane były wszelkie ich potrzeby życiowe. Nie podzielił Sąd stanowiska uczestnika, wyrażonego w odpowiedzi na wniosek, że posiadanie Państwa S. było posiadaniem zależnym, wynikającym z zezwolenia uczestnika na bezpłatne używanie działek, wskazując, że zasiedzenie nie biegło w żadnym terminie przeciwko małżonkom S., tylko przeciwko Skarbowi Państwa - jako właścicielowi. Natomiast wnioskodawca realizował świadczenie należne dożywnikom. Przyjął Sąd, iż wnioskodawca, faktycznie przejmując w samoistne posiadanie nieruchomości – z jednej strony wykonywał warunki wynikające z zawartej umowy o dożywocie, a z drugiej strony jednocześnie i nieświadomie - realizował posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia przeciwko Skarbowi Państwa. Ciągłość tego posiadania po śmierci państwa S. wynika natomiast z faktu, że kiedy wnioskodawca wykonał po śmierci Pani S. ogrodzenie działki, to uczestnik w żaden sposób nie zainteresował się tymi działkami i nie zaprotestował. Uczestnik ujawnił swą aktywność dopiero w momencie podjęcia decyzji o sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu. Zanim nastąpiło ogłoszenie o przetargu, na które powołuje się uczestnik – to wnioskodawca z własnych funduszy wykonywał remonty. Jako początek biegu terminu zasiedzenia przyjął Sąd datę 1 marca 1981r. W przekonaniu Sądu ani wnioskodawca ani małżonkowie S. nie wiedzieli o tym, że działki zostały przekazane za rentę wraz z pozostałym gospodarstwem rolnym. Wnioskodawca był przekonany o tym, że zawiera umowę dożywocia za dwie działki, które „zostawili sobie”.

O kosztach orzekł Sąd na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Postanowienie to uczestnik zaskarżył apelacją wnosząc o jego zmianę i oddalenie wniosku, względnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy. Zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że wnioskodawca nieprzerwanie od 1 marca 1981 r. posiadał jako posiadacz samoistny objęte wnioskiem działki w sytuacji, gdy ich posiadaczem nie był. W ocenie apelującego wnioskodawca wiedział o tym, że małżonkowie S. nie byli właścicielami tych działek lecz posiadaczami zależnymi i nie mogli przenieść na niego własności tych działek. Zdaniem apelującego wnioskodawca także nie czuł się posiadaczem samoistnym tych działek o czym świadczy to, że proponował uczestnikowi ich wykup. Wskazał wreszcie apelujący, iż w swych ustaleniach Sąd Rejonowy pominął okresy, w których wnioskodawca przebywał w (...), a w czasie których to nieobecności nikt nie zajmował się przedmiotem sporu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona i musiała prowadzić do zmiany zaskarżonego postanowienia oraz oddalenia wniosku.

W sprawie nie zachodzą uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłaby nieważność postępowania – art. 378 § 1 kpc.

Co do zasady podzielić trzeba także dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, z zastrzeżeniem, że są one niepełne. Konieczność zmiany zaskarżonego postanowienia jest przede wszystkim następstwem błędnej wykładni zastosowanych przepisów prawa skutkującej także wadliwą subsumcją.

Zgodnie z treścią art. 172 kc do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest jej samoistne posiadanie przez określony w tym przepisie okres czasu, który to w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza wynosi 20 lub 30 lat. Już w tym miejscu stwierdzenia natomiast wymaga, że Sąd Rejonowy, powołując się na treść tego przepisu, dokonał jego nieprawidłowej interpretacji.

Wskazać w pierwszym rzędzie trzeba, że w myśl art. 336 kc posiadaczem samoistnym rzeczy (nieruchomości) jest tylko ten, kto włada nią jak właściciel. Ten kto rzeczą włada w zakresie treści jakiegokolwiek innego prawa jest jedynie jej posiadaczem zależnym. Przy ocenie takiego charakteru władztwa nad rzeczą istotny jest przy tym zarówno element faktyczny (*corpus*) jak i woluntatywny (*animus*). I tak posiadaczem samoistnym rzeczy może być ten tylko, kto włada nią jak właściciel ale jednocześnie czyni to z wolą takiego władania nią w zakresie treści takiego prawa (*animus rem sibi habendi*). Oznacza to, że posiadanie samoistne musi być świadome. Nie można za posiadacza samoistnego uznać osoby, która w swej świadomości włada rzeczą w zakresie treści jakiegoś innego prawa a równocześnie – faktycznie włada nią jak właściciel. Posiadanie samoistne nie może być „przypadkowe”.

Co więcej takie posiadanie samoistne, aby mogło prowadzić do zasiedzenia musi być odpowiednio zmanifestowane. Konieczne jest tu mianowicie wykonywanie jakiś konkretnych aktów, jakie będą bezpośrednim wyrazem woli posiadacza władania rzeczą dla siebie. Co istotne adresatem takiej manifestacji woli ma być ten przeciwko komu ma biec termin zasiedzenia, a zatem jej właściciel. Sam fakt postrzegania danej osoby jako właściciela rzeczy przez osoby trzecie jest zatem niewystarczający, gdy wola zawładnięcia nią dla siebie nie zostanie okazana samemu właścicielowi.

Powyższe za bezprzedmiotowe pozwała ocenić te wywody Sądu, w których wskazywał, iż posiadanie samoistne wnioskodawcy w niniejszej sprawie miało przejawiać się w aktach, jakie świadczyły o prawidłowym wywiązywaniu przez niego z zawartej z małżonkami S. umowy dożywocia.

Na uwadze należy tu mieć specyficzny stan faktyczny niniejszej sprawy, gdzie przedmiot zasiedzenia stanowią działki będące własnością Skarbu Państwa nabytą w oparciu decyzję Naczelnika Gminy D. wydaną na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin.

Decyzja ta miała to znaczenie, że spowodowała definitywne wygaśnięcie prawa własności do spornych działek po stronie małżonków S., za wyjątkiem budynków, których odrębna własność według ustawy z 1977r. ukształtowana została jako prawo dziedziczne (uchwała SN 7 sędziów z 15 grudnia 1978r. III CZP 51/78). Na podstawie art. 51. 1 przyznana im została natomiast dożywotnia własność budynków położonych na działce (...). (pkt 2 decyzji). Otrzymali oni nadto prawo do bezpłatnego użytkowania działki (...) (pkt 5 decyzji- 99). Z mocy prawa uzyskali wreszcie służebność gruntową w zakresie niezbędnym do korzystania z budynków na działce (...)(art. 51 ust. 2 ustawy).

Powyższe oznacza, że z chwilą wydania przedmiotowej decyzji małżonkowie S. byli jedynie posiadaczami zależnymi spornych działek. Ich właścicielem był Skarb Państwa. Oznacza to, że manifestacja woli ich zawładnięcia dla siebie przez wnioskodawcę skierowana powinna być przeciwko Skarbowi Państwa.

O takiej jego manifestacji woli nie może zaś świadczyć w szczególności okoliczność, iż realizował on swe obowiązki jako zobowiązanego z tytułu dożywocia. Choć umowa dożywocia powoduje przejście prawa własności nieruchomości z chwilą jej zawarcia, to nie można twierdzić, co przyjął Sąd Rejonowy, że wykonywanie aktów o treści odpowiadającej umowie dożywocia miałyby przesądzać o jego posiadaniu samoistnym spornych działek. Nawet jeśli takie porozumienia o charakterze odpowiadającym treści umowy dożywocia między wnioskodawcą a małżonkami S. miałyby faktycznie miejsce, to nie wywołały one żadnych skutków w stosunku do Skarbu Państwa. Należy podkreślić,

że realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać zaskakiwania podmiotów, przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia (por. postanowienie SN z dnia 5.09.2008 r., I CSK 54/08). Czynności podejmowane przez posiadacza muszą zatem wyraźnie wskazywać właścicielowi, że to posiadacz włada rzeczą jak swoją, a przez to właściciel może zostać pozbawiony własności. Bezskutecznie Sąd Rejonowy skupiał się tu zatem na tym, iż wnioskodawca miał wypełniać swe zobowiązania z zakresu opieki na małżonkami S., podczas gdy Skarb Państwa nie przejawiał takiego zainteresowania ich losem. Po pierwsze Skarb Państwa takiego obowiązku na siebie nie przyjął. Po drugie natomiast faktu samoistnego posiadania nie można wywodzić odwołując się do bierności właściciela. Utraty prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie nie może bowiem uzasadniać brak aktywności w stosunku do niej przez właściciela. Tym bardziej, gdy tak jak w niniejszej sprawie, właściciel władztwo faktyczne nad rzeczą przekazuje osobie trzeciej. Oddanie rzeczy w posiadanie zależne nie powoduje utraty praw przez właściciela.

W niniejszej sprawie sam wnioskodawca przyznał, że w 2001 r., „ jak robili drogę” miał się dowiedzieć, że przedmiotowe działki stanowią własność Skarbu Państwa. Zgodnie z powyższymi uwagami powinien on co najmniej od tej chwili podejmować takie akty, które to świadczyłyby o woli zawładnięcia tymi działkami. Do takiej manifestacji woli jednak nie doszło.

Również jednak przed tą datą, nie można przyjąć aby władanie spornymi działkami przez apelującego miało cechy posiadania samoistnego. Bezspornym pozostaje, że do czasu przekazania przez małżonków S. spornych działek na rzecz Skarbu Państwa znajdowały się one w posiadaniu zależnym wnioskodawcy, który to władał nimi na podstawie umowy dzierżawy.

Szereg wątpliwości nasuwa natomiast to, jaki charakter miało mieć to władanie od 1981 r. Abstrahując już od wskazanej konieczności manifestacji woli władania działką dla siebie w stosunku do jej właściciela (jaka tu nie miała miejsca), brak jest podstaw do przyjęcia aby w ogóle wnioskodawca miał świadomość, iż korzysta z niej jak właściciel już od tej daty. Za wewnętrznie sprzeczne ocenić trzeba twierdzenia apelującego co do tego, czy z działek tych, jak przyjął Sąd Rejonowy, miał korzystać z przeświadczeniem, iż między nim a małżonkami S. doszło do zawarcia umowy dożywocia, a zatem umowy która w swej czystej formie (art. 910 kc) wiąże się z przeniesieniem własności nieruchomości. Wnioskodawca z jednej strony twierdził, iż do takiej umowy miał przystąpić na skutek informacji urzędnika Gminy uzyskanej „przy okazji zawierania umowy aktu notarialnego” ze Skarbem Państwa, co do tego, że dwie sporne działki „zostały przy S.” i że może je nabyć przez opiekę nad nimi (k. 119). Z drugiej jednak strony wnioskodawca podał, iż „od momentu zawarcia umowy dzierżawy do momentu śmierci pani S.” sytuacja nie zmieniła się albowiem dalej uprawiał całe pole i opiekował się S.. Przy takim jego oświadczeniu nie sposób jest przyjąć za Sądem Rejonowym aby na podstawie zawartej w sposób nieformalny umowy dożywocia miał on pozostawać w przeświadczeniu, że nabył własność spornej nieruchomości.

Wskazania wymaga, że nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia stanowi istotne odstępstwo od zasady nienaruszalności prawa własności, w związku z czym wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na korzyść ochrony tego prawa (takie stanowisko zajął m.in. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03).

Materiał dowodowy zebrany w sprawie, w tym także zeznania samego apelującego prowadzą natomiast do przekonania, że zawarte przez niego z małżonkami S. porozumienie nie miało cech ustawowej umowy dożywocia. Z materiału tego wynika, bowiem, że zgodnie z tym porozumieniem wnioskodawca uzyskał (nawet w swym przeświadczeniu), jedynie ekspektatywę nabycia spornych działek po śmierci małżonków S. w zamian za dożywotnią opiekę nad nimi. Wnioskodawca twierdził co prawda, iż czuł się właścicielem działki rolnej albowiem stale ją uprawiał, a z działki zabudowanej korzystał, miał do niej klucze. Takie korzystanie z tych działek jak sam przyznał wnioskodawca, a o czym mowa powyżej, niczym się jednak nie różniło od sposobu korzystania z nich w okresie, kiedy znajdowały się w jego dzierżawie, a zatem miało cechy posiadania zależnego. Z zeznań apelującego wynika też, że inne akty takie jak wykonanie ogrodzenia, doprowadzenie wody miał wykonać dopiero „po śmierci babki”.

Materiał dowodowy wskazuje, że również małżonkowie S. nie rezygnowali ze swych praw do spornych działek. Jak podała świadek E. Ź. H. S. miała być niezadowolona, gdy dowiedziała się, że wnioskodawca na spornych działkach

zrobił porządek w ogrodzie, zaorał wszystko i powyrywał drzewka, albowiem uważała, że nie ma prawa tego robić póki ona żyje. Twierdziła, że póki żyje to gospodarstwo jest jej (k. 64). Sam wnioskodawca podał, iż urzędnik w banku miał mu powiedzieć „że całość przejdzie na niego” po śmierci małżonków S.. Przy takich jego twierdzeniach za tendencyjne a przy tym abstrahujące od wszelkich pozostałych oświadczeń apelującego ocenić trzeba jego oświadczenie złożone na rozprawie w dniu 24 września 2013 r., gdzie podał, że umowy o dożywocie nie zawierał, a małżonkom S. pozwolił na gospodarstwie siedzieć, z dobrego serca (k. 87).

Choć samoistność posiadania jest domniemywana, to okoliczności jak powyżej pozwalają stwierdzić, że w niniejszej sprawie domniemanie to zostało wzruszone.

Mając powyższe na uwadze już tylko na marginesie można wskazać, iż nie jest jasnym w jaki konkretnie sposób wnioskodawca miałby władać spornymi działkami podczas swego pobytu w (...). Sama długość tego pobytu przez 9 lat od 1996r. (k.86) nasuwa uzasadnione wątpliwości w zakresie wymogu ciągłego nieprzerwanego posiadania przez okres wskazany w art. 172 kc. Nie jest też jasna kwestia tego, jaki cel miałyby mieć władanie przez apelującego spornymi działkami skoro swe własne gospodarstwo po 1993 r. miał przekazać córkom(k. 119). Zbieżność czasowa obu okoliczności potwierdza podniesioną wyżej wątpliwość.

Reasumując stwierdzić trzeba, że Sąd Rejonowy bezzasadnie przyjął, że fakt zawarcia przez wnioskodawcę nieformalnej umowy dożywocia oraz jej wykonywania miał przesądzać o jego samoistnym posiadaniu przedmiotu sporu. Po pierwsze wskazać trzeba, że zawarte przez wnioskodawcę z małżonkami S. porozumienie nie miało cech typowej umowy dożywocia a jedynie przewidywało uzyskanie praw do gospodarstwa przez wnioskodawcę dopiero po ich śmierci. Do tego czasu władztwo wnioskodawcy nad przedmiotem sporu miało charakter stricte zależny.

Niezależnie jednak od tego wskazać trzeba, że przedmiotowa umowa stanowiła wewnętrzne porozumienie między wnioskodawcą a małżonkami S. i nie wywoływała ona żadnych skutków w stosunku do Skarbu Państwa, który pozostawał właścicielem spornych nieruchomości w okresie wskazanym jako bieg zasiedzenia. Małżonkowie S. spornymi działki sami władali jako posiadacze zależni. Nie byli oni zatem władni rozporządzać nimi w taki sposób, jakby byli jej właścicielami.

Mając na uwadze wszystko powyższe orzeczono jak sentencji na zasadzie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 520 § 3 kpc w zw. z § 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Z 2002 r., nr 163, poz. 1348).

(...)