

Sygn. akt III Ca 418/14

POSTANOWIENIE

Dnia 8 października 2014 r.

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

następującym:

Przewodniczący:	SSO Mieczysław H. Kamiński (sprawozdawca) SSO Ewa Adamczyk SSO Agnieszka Skrzekut
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2014r.

na rozprawie

sprawy z wniosku Fundacji (...) z siedzibą w W.

przy uczestnictwie Z. D.

o zasiedzenie nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt I Ns 395/11

postanawia:

1 oddalić apelację;

2 zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 1 800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt III Ca 418/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20.03.2014r. Sąd Rejonowy w Zakopanem oddalił wniosek Fundacji (...) z siedzibą w W., o stwierdzenie nabycia prawa własności przez zasiedzenie działki nr (...), zawierającej się w ramach istniejącego ogrodzenia, zgodnie z projektem wydzielenia zawartym w opinii biegłego geodetę P. B., powstałej z dz. ewid. nr (...) o powierzchni 1268 m2, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą KW (...), będącej własnością Z. D.. O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 520 §3 k.p.c., mając na uwadze, że

interesy stron były sprzeczne, a wniosek o zasiedzenie został oddalony, zaś uczestniczka domagała się zwrotu kosztów postępowania.

Apelację od tego postanowienia wniosła Fundacja (...) z siedzibą w W., zaskarżając orzeczenie w całości. Apelująca zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 172 w związku z art. 336 k.c., poprzez stwierdzenie braku manifestacji charakteru posiadania z wykazaniem chęci posiadania we własnym imieniu, zarówno przez wnioskodawcę, jak i jej poprzednika prawnego Związek (...) oraz art. 10 ustawy o fundacjach, a także § 19 statutu wnioskującej fundacji, poprzez ocenę zamiaru władania nieruchomością dla siebie w oparciu o zeznania pracowników fundacji, a nie jej organu – zarządu fundacji.

Ponadto podniesiono również zarzuty naruszenia prawa procesowego, a to przepisów :

- art. 227 k.p.c. przez nieuwzględnienie bądź błędną interpretację faktów istotnych dla sprawy dotyczących braku zainteresowania właścicieli nieruchomości przedmiotem wniosku;
- art. 233 § 1 k.p.c. przez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów w zakresie pominięcia zeznań świadków co do tego, że w świadomości posiadaczy zależnych działka nr (...) zawsze była traktowana jako część nieruchomości stanowiącej działkę (...), a ponadto niewłaściwej i wybiórczej oceny wiarygodności zgromadzonych w sprawie dowodów, w szczególności zeznań świadków, przy pominięciu okoliczności, że posiadaczami przedmiotu wniosku były osoby prawne, a nie osoby fizyczne.

Wskazując na powyższe uchybienia, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie nabycia prawa własności części działki nr (...) w zakresie objętym pismem z dnia 24.05.2013 r. precyzującym przedmiot wniosku, przy zasądzeniu kosztów postępowania na rzecz wnioskodawczyni za obie instancje, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja jest niezasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zachodzą zarzucane uchybienia, jak również takie, które Sąd II instancji bierze pod rozwagę z urzędu. Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe i na podstawie tych dowodów dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, w konsekwencji czego w sposób właściwy zastosował prawo. Sąd Okręgowy ustalenia te akceptuje, albowiem wynikają z zebranego w sprawie materiału dowodowego. Także ocena prawna stanu faktycznego sprawy zasługuje na aprobatę. Przeprowadzone w sprawie dowody nie dają podstaw do przyjęcia trafności zarzutu w zakresie dokonania przez Sąd Rejonowy błędnej oceny dowodów, naruszającej zasadę swobodnej ich oceny. Sąd I instancji przeprowadził zawnioskowane dowody i na tej podstawie poczynił zgodne z nimi ustalenia oraz wysnuł trafne wnioski. Dokonując ustaleń Sąd I instancji oparł się na dowodach, którym dał wiarę, uzasadniając ocenę wiarygodności. W tym zakresie brak jest podstaw do zarzucenia Sądowi przekroczenia zasad swobodnej oceny dowodów, zwłaszcza, że Sąd nie wskazał dowodów, które w jego ocenie na brak wiarygodności zasługiwały. Tak więc Sąd I instancji ustalając stan faktyczny oparł się na wszystkich przeprowadzonych dowodach. Apelujący w żadnym zakresie nie wykazał luk lub nieścisłości w rozumowaniu przedstawionym w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Zdaniem Sądu Okręgowego, dokonanej ocenie nie można zarzucić dowolności, wybiórczości oraz niespójności. Przeprowadzone dowody, wbrew twierdzeniom apelującego, nie wykazują bowiem w sposób jednoznaczny charakteru posiadania wymaganego do nabycia prawa własności w trybie zasiedzenia nieruchomości.

Nie jest więc trafny zarzut dotyczący niewłaściwej oceny dowodów poczynionej przez Sąd Rejonowy. Skuteczne postawienie zarzutu wadliwej i nieprawidłowej, a w konsekwencji dowolnej oceny dowodów, wymagałoby wykazania, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom logiki i spójności rozumowania, co ma znaczenie dla naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.. Ponadto wymagało to wskazania realnych przyczyn, dla których ocena Sądu nie spełnia wymogów tego przepisu. Dla skuteczności tego zarzutu nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne są wadliwe w stosunku do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne

jest zaś wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie Sądu w zakresie ustaleń. Apelacja powinna wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez Sąd przy analizie przeprowadzonych dowodów, co w konsekwencji doprowadziło do stwierdzenia braku ich wiarygodności i mocy dowodowej. Niczego takiego ona jednak nie zawiera. Tymczasem oprócz przeprowadzonego szerokiego wyводу dotyczącego zasad stosowania przepisu art. 233 § 1 k.p.c., apelująca odwołuje się do „szeregu nieścisłości” w uzasadnieniu Sądu I instancji, a następnie nawiązuje wyłącznie do oceny zeznań świadków wskazanych przez wnioskodawcę, dokonując oceny odmiennej, niż Sąd Rejonowy. W ramach tego zarzutu wskazano, że na podstawie zeznań świadków powołanych przez wnioskodawcę, nie można ustalić charakteru posiadania wykonywanego przez wnioskującą fundację, a jedynie jego zakres i cechy charakteryzujące.

Sąd Rejonowy podsumowując zebrany materiał dowodowy wskazał, że z zeznań świadków jasno wynika, iż pracownicy Fundacji, którzy bezpośrednio wykonywali władztwo nad przedmiotem wniosku, nie mieli świadomości, że działka nr (...) stanowi odrębny przedmiot własności i używali ją w taki sam sposób jak działkę nr (...), która to była przedmiotem posiadania zależnego. Wskazane stwierdzenie, w ocenie Sądu Okręgowego, należy rozumieć w ten sposób, że charakter władania na obu częściach pozostających w dyspozycji fundacji nie różnił się między sobą. Stwierdzenie to nie stoi w sprzeczności z ustaleniem, że przedmiot wniosku był w istocie przedmiotem odrębnej własności niż działka nr (...). Wywiedzenie zaś z tej okoliczności wniosku, że posiadacz przedmiotu sporu nie mając świadomości tego, iż posiada dwie odrębne nieruchomości traktował całość jednakowo, jako przedmiot posiadania zależnego, jest w ocenie Sądu Okręgowego uprawniony. Taki stan potwierdza również zeznanie M. W. – prezesa Związku (...) i jednocześnie członka zarządu i wiceprezesa Fundacji (...), który jako członek organu osoby prawnej ubiegającej się o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, a jednocześnie osoba bywająca w Z. w budynku A. od 1963 r., zeznał, że dopiero tuż przed wniesieniem sprawy dowiedział się, iż przedmiotowa działka „nie jest nasza”, ponieważ zawsze traktował ją jako „naszą”, Jasnym więc jest, że takie samo jej traktowanie jak pozostałej części pozostającej we władaniu Fundacji, a wcześniej (...), nieruchomości odnosić się musi i do sposobu i do charakteru posiadania. Użyte przez w/w określenie „nasza” przy nadawaniu mu znaczenia prawnego, odnieść należy bowiem do takiego charakteru władania, jaki odnosił się do działki (...). Odmienne traktowanie przedmiotu wniosku musiałoby znaleźć odzwierciedlenia w treści wypowiedzi przedstawiciela organu Fundacji, który z pełną świadomością różnicy podkreślał fakt, że w odniesieniu do przedmiotu wniosku wolą władającego było wykonywanie władania wyłącznie w swoim imieniu, a nie w ramach władania zależnego. W sprawie nie wykazywano bowiem, że działka nr (...) pozostawała w samoistnym posiadaniu zarówno wnioskodawcy, jak i Związku (...). Wszystkie działania odnoszące się do tej działki dotyczyły nabywania i wykonywania posiadania zależnego, na podstawie umów dzierżawy, a następnie posiadania wykonywanego na podstawie umowy użyczenia, które również nie może stanowić podstawy do nabycia prawa własności przez zasiedzenie. Z tej przyczyny jednakowe traktowanie obu posiadanych nieruchomości można rozumieć tylko i wyłącznie w taki sposób, że wolą Fundacji było władanie w zakresie władztwa nabytego zawierającymi umowami.

Jak zauważył Sąd Rejonowy, odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, zmiana posiadania zależnego w posiadania samoistne jest dopuszczalna, ale nie może się to ograniczać tylko do wewnętrznej woli posiadacza, lecz wola właścicielskiego posiadania musi być zmanifestowana na zewnątrz” (postanowienie SN z dnia 7.10.1997 r. I CKN 224/97). Sąd I instancji nie dostrzegł w ustalonym stanie faktycznym dostatecznej manifestacji zmiany woli posiadania na charakter właścicielski. Tylko posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, ani nie jest również posiadaczem zależnym, ale chce posiadać nieruchomość tak jak właściciel i wolę swoją manifestuje, jest traktowany jako posiadacz samoistny. Stawiając taki warunek, odsyła ustawodawca do pojęcia zawartego w normie art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (zob. m.in.: wyrok SN z dnia 19.12.2000 r., V CKN 164/00, Lex nr 52668; postanowienie SN z dnia 28.02.2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474).

Tak więc nie same akty posiadania decydują o jego charakterze. Te same bowiem akty władcze wykonywane na gruncie przez posiadacza zależnego i posiadacza samoistnego, będą musiały być ocenione inaczej i kiedy pierwsze z nich nie będą nigdy prowadzić do zasiedzenia, drugie mogą powodować zmianę własności po upływie określonego ustawą

okresu czasu. Tak więc nawet wznoszenie budowli na gruncie, jeśli mieści się w zakresie uprawnień wynikających z posiadania zależnego, samo przez się nie może spowodować zmiany woli posiadania z zależnego na samoistny.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym zeznania świadków, nie potwierdziły, aby Związek (...), a następnie wnioskująca Fundacja, miały przekonanie o tym, iż władają przedmiotem wniosku jako posiadacze samoistni. W sprawie nie wykazano, takich okoliczności, które pozwoliłyby wskazać na zmianę charakteru posiadania w zakresie przedmiotu objętego wnioskiem i zmanifestowanie tej woli dotychczasowemu właścicielowi.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie można takich cech przypisać nawet złożonemu w 1989 r. wnioskowi o stwierdzenie nabycia działki nr (...) przez zasiedzenie. Przede wszystkim zauważyć należy, że w treści samego wniosku wskazano, że wnioskujący podmiot najpierw był dzierżawcą, a następnie użytkownikiem działki nr (...), wraz z którą nastąpiło również objęcie w posiadanie przedmiotu wniosku. Już fakt, iż ówczesny wnioskodawca nie wiedział, w jakim zakresie posiadanie to jest wykonywane co do działki nr (...), albowiem we wniosku wskazano całość jako przedmiot władania, a tylko część tej działki znajdowała się we władaniu poprzedniego wnioskodawcy, musi budzić wątpliwości co do jednoznaczności woli posiadania samoistnego. Uznając zaś złożenie w 1989 r. wniosku o stwierdzenie zasiedzenia za manifestację zmiany charakteru posiadania stwierdzić należy, że nie nastąpiła ona nigdy wobec właściciela nieruchomości. Brak działań związanych z poszukiwaniem właściciela, albo wdrożeniem sposobu jego poszukiwania przez ogłoszenie sądowe, sprawia, iż nie można uznać takiego wyrażenia zmiany woli za dokonane w sposób wystarczający, w celu wywołania ewentualnej reakcji obronnej właściciela. Nie można zaś nabyć prawa własności przez zasiedzenie, działając w ukryciu przed właścicielem.

Ponadto zauważyć należy, że obecny wnioskodawca nie wykazał przeniesienia posiadania przedmiotu wniosku przez Związek (...) na niego. Jeśli bowiem (...) miało świadomość odmienności charakteru posiadania dwóch nieruchomości, to należało wykazać, iż takie przeniesienie posiadania samoistnego miało miejsce. Sytuacja w tym zakresie jest niejednoznaczna, albowiem (...) nie został zlikwidowany wraz z powstaniem Fundacji (...). Wykazane przez wnioskodawcę w sprawie nabycie posiadania zależnego dz. ewid. nr (...), nie nastąpiło zaś od poprzedniego posiadacza zależnego, ale bezpośrednio od Skarbu Państwa. Wnioskodawczyni jako osoba prawna została bowiem zarejestrowana w 1990 r. Posiadanie zależne (...) na podstawie Decyzji Ministra Kultury i Sztuki z dnia 24.07.1986 r. było przedłużone do dnia 31.12.1999 r. W przypadku bezpośredniego następstwa prawnego przeniesienie władania mogłoby nastąpić w ramach wskazanego okresu na podstawie przekazania przez (...) nieruchomości objętej decyzją na rzecz wnioskodawcy, tymczasem w dniu 19.09.1991 r. wnioskodawca zawiera ze reprezentantem Skarbu Państwa umowę o oddaniu wskazanego gruntu w użytkowanie, bez odwoływania się do wcześniejszych umów dotyczących tego samego gruntu oraz wskazanej wyżej decyzji z 1986r., która również dotyczyła prawa użytkowania, tylko na rzecz (...). Wszystko to zdaje się wskazywać na brak podstaw do uznania istnienia wskazywanego przymiotu ciągłości posiadania (...) i wnioskodawcy, co ma ścisły związek z możliwością doliczenia okresu posiadania poprzednika. Zauważyć należy bowiem, że możliwość takiego doliczenia zależy od wykazania następstwa prawnego i ciągłości posiadania. Tymczasem z przedstawionego materiału dowodowego w postaci zawieranych umów i innych czynności prawnych, dotyczących przedmiotu władania, ciągłość taka jednoznacznie nie wynika. W takiej sytuacji wnioskodawca powinien wykazać z czego wywodzi przeniesienie posiadania przedmiotu wniosku przez (...) na swoją rzecz, które obejmowałyby również wiedzę, że odnosi się ono do innego przedmiotu niż objęty użytkowaniem i wskazywałoby na świadomość, że dotyczy posiadania o innym charakterze. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie dowiódł takich okoliczności.

Z treści przedstawionych dokumentów wynika, że nieruchomość przekazywana w posiadanie zależne była określana w miarę precyzyjnie, tak co do wskazania numeru księgi wieczystej, jak i powierzchni. Ta okoliczność, w ocenie Sądu Okręgowego, zdaje się przesądzać również o braku woli posiadania spornego gruntu przez Skarb Państwa. Wnioskodawca nigdzie nie wykazywał, że reprezentanci Skarbu Państwa mieli świadomość, co do władania przez Fundację większym obszarem, niż to wynikało z podejmowanych czynności prawnych i odbywało się to za ich zgodą.

Wiedza dotycząca zakresu posiadania zależnego, dawała natomiast realną możliwość podjęcia działań dla ustalenia czy zakres ten odpowiada stanowi faktycznemu czy też jest od niego mniejszy. Wnioskodawca nie tylko nigdy takich działań nie podejmował, ale w sytuacji, kiedy właściciel nieruchomości wskazał na fakt władania swoją działką, co

u organów Fundacji wzbudziło pewne zdziwienie i w konsekwencji doprowadziło do uznania braku podstaw do występowania z roszczeniami prawno-rzeczowymi, dotyczącymi przedmiotu wniosku oraz zawarcia w dniu 18.05.2011 r. umowy potwierdzającej wykonywanie władztwa przez wnioskodawcę w ramach posiadania zależnego obszarem objętym wnioskiem.

Z tych przyczyn zgodzić należy się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozostawia wątpliwości, iż objęta wnioskiem, po jego sprecyzowaniu, działka nr (...) nie znajdowała się w samoistnym posiadaniu ani Związku (...), ani Fundacji (...). Posiadanie samoistne jest zaś, obok upływu okresu czasu przewidzianego w kodeksie cywilnym, przesłanką konieczną do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie. Tymczasem zgodnie z art. 336 k.c. użytkownik i dzierżawca należą do kręgu posiadaczy zależnych. Posiadaczem zależnym jest ten, kto ma przekonanie o wykonywaniu swego władztwa rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności.

Podkreślić należy ponadto, że i okres posiadania na rzecz wnioskodawcy został wykazany w sposób pewny od 19.09.1991 r., co przy przyjęciu złej wiary posiadania nie daje podstaw do przyjęcia upływu trzydziestoletniego czasu wymaganego do zasiedzenia.

Wskazane w apelacji domniemania, których naruszenie zarzuca apelująca Fundacja mogą zostać obalone w toku postępowania przed Sądem. W ocenie Sądu Okręgowego, sytuacja taka ma miejsce w niniejszej sprawie. Sąd nie może bowiem stosować skutków wynikających z domniemań prawnych, jeśli stoją one w sprzeczności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Zdaniem Sądu Okręgowego nie ma tu znaczenia czy obalenie domniemania nastąpiło w oparciu przedstawione przez broniącego się przed utratą prawa właściciela czy też w oparciu o dowody zgłoszone przez wnioskodawcę żądającego stwierdzenia nabycia prawa własności, zwłaszcza w sprawie o zasiedzenie, toczącej się w oparciu o przepisy regulujące postępowanie nieprocesowe, zgodnie z którymi sąd dysponuje większą swobodą w zakresie dowodowym. To bowiem zawsze wnioskodawca ma obowiązek wykazania przesłanek prowadzących do zasiedzenia, w sytuacji kiedy takiemu stwierdzeniu sprzeciwia się uczestnik. Taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie, a zatem nie wystarczy w tym wypadku powołanie się na skutki wynikające z domniemań prawnych, jak żąda tego apelujący.

Odnosząc się na koniec do zarzutu dotyczącego zainteresowania właściciela swym gruntem oraz sposobu wykonywania jego posiadania, stwierdzić należy, że z uwagi na brak elementu animus po stronie wnioskodawcy, co w konsekwencji prowadziło do braku samoistności posiadania, mało istotna jest kwestia w jaki sposób atrybuty przysługującego mu prawa wykonywał właściciel nieruchomości. Nawet jednak w przypadku posiadania samoistnego przez osobę nie będącą właścicielem, fakt swobodnego wykonywania uprawnień przez właściciela, bez sprzeciwu posiadacza samoistnego, w okresach uniemożliwiających upływ czasu wymaganego ustawą do nabycia prawa własności przez zasiedzenie, powodować będzie nieskuteczność zgłoszonego wniosku. Na gruncie niniejszej sprawy zauważyć należy, że to działania właściciela doprowadziły do stwierdzenia władania przez wnioskodawcę częścią jego gruntu, a także do odzyskania pełnego władztwa nad tą częścią, na skutek zawartej umowy z 2011 r., bez konieczności podejmowania akcji sądowej. Z niekwestionowanych przez skarżącego ustaleń Sądu Rejonowego wynika również, że od początku lat 70-tych do 1980 r. właściciel nieruchomości ponosił ciężary publiczne związane z nieruchomością.

Wszystko to prowadzi do stwierdzenia braku zasadności zarzutu naruszenia prawa materialnego – przepisu art. 172 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego również brak podstaw do uwzględnienia zarzutu dotyczącego naruszenia przepisu art. 10 ustawy o fundacjach, a także § 19 statutu wnioskującej fundacji, poprzez ocenę zamiaru władania nieruchomością dla siebie w oparciu o zeznania pracowników fundacji, a nie jej organu – zarządu Fundacji. Przynajmniej w sprawie złożył zeznania M. W. przedstawiciel zarządu, który jak wskazano już powyżej nie potwierdził istnienia w świadomości organów wnioskodawcy rozróżnienia co do charakteru posiadania obu nieruchomości pozostających we władaniu Fundacji. Brak tego potwierdzenia łączy się również w jedną całość z zeznaniami pracowników dotyczących przedmiotu wniosku. Stąd też ocena dokonana przez Sąd Rejonowy jest w tym zakresie spójna i jednolita. Zauważyć należy również, że wnioskodawca nie był ograniczony przez Sąd Rejonowy w możliwościach przedstawiania innych dowodów, jednak takich nie przedstawił.

Skoro zatem w zaistniałym stanie faktycznym nie została wykazana przesłanka samoistnego posiadania, to orzeczenie Sądu I instancji odpowiada prawu.

W tym stanie rzeczy apelacja podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono natomiast na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., zasądzając od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki koszty postępowania apelacyjnego z uwagi na sprzeczność interesów oraz oddalenie apelacji.

(...)

(...)