

Sygn. akt XV Ca 899/14, XV Cz 1202/14

POSTANOWIENIE

Dnia 7 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

Sędziowie: SSO Ewa Fras-Przychodni

SSR del. Barbara Dolata

Protokolant: prot. sąd. Barbara Mischczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 listopada 2014 roku w Poznaniu

sprawy z wniosku T. B. i W. B.

przy udziale Skarbu Państwa - Starosty (...) i B. D. (1)

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kościanie Zamiejscowy Wydział z siedzibą w Śremie

z dnia 3 kwietnia 2014 r.

sygn. akt VI Ns 78/13

oraz na skutek zażalenia wniesionego przez uczestnika Skarb Państwa

na zawarte w powyższym postanowieniu orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od wnioskodawców na rzecz każdego z uczestników kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym;

III. zmienić punkt 2. zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że zasądzić od wnioskodawców na rzecz uczestnika Skarbu Państwa kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego, natomiast pozostałymi kosztami postępowania obciążyć wnioskodawców i uczestników w zakresie przez nich poniesionym;

IV. zasądzić od wnioskodawców na rzecz uczestnika Skarbu Państwa kwotę 150 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu zażaleniowym.

/-/ E. Fras-Przychodni /-/ J. Andrzejak-Kruk /-/ B. Dolata

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 10.02.2012r. T. i W. B. wystąpili o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie własność zabudowanej nieruchomości położonej w D., działka nr (...) o powierzchni 0,20,58 ha, dla której Sąd Rejonowy (wówczas) w Ś. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Po ostatecznym sprecyzowaniu swego stanowiska (pismem z 13.06.2012r. i na rozprawie w dniu 12.02.2013r.) wnioskodawcy podnieśli, że nabyli przedmiotową nieruchomość z dniem 8.04.2001r., tj. z upływem 20 lat od daty śmierci poprzedniej właścicielki H. K., gdyż weszli w posiadanie nieruchomości w dobrej wierze. Wnioskodawcy liczyli bieg terminu zasiedzenia od 1.10.1990r. (gdyż spadkobiercą H. K. jest Skarb Państwa) oraz domagali się zaliczenia okresu swego posiadania od 8.04.1981r. do 30.09.1990r.

Uczestnik Skarb Państwa – Starosta (...) w odpowiedzi na wniosek wniósł o jego oddalenie oraz o zasądzenie na swoją rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania według norm przepisanych. Uczestnik przyznał, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości od dnia 8.04.1981r., zarzucił natomiast, że posiadani uzyskali w złej wierze, a zatem termin zasiedzenia wynosił 30 lat i nie upłynął, gdyż 14.07.2009r. wnioskodawcy zawarli z uczestnikiem umowę najmu i utracili status posiadaczy samoistnych.

Udział w sprawie pismem z dnia 27.05.2013r. zgłosiła B. D. (1) (córka H. K.), która domagała się oddalenia wniosku oraz zasądzenie na swoją rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 3.04.2014r., sygn. akt VI.Ns.78/13 Sąd Rejonowy w Kościanie Zamiejscowy Wydział z siedzibą w Śremie: 1) oddalił wniosek; 2) kosztami postępowania obciążył wnioskodawców i uczestników w zakresie dotychczas poniesionym.

Jako podstawę tego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w D. powiat Ś.. Jest to działka numer (...) o pow. 0.2058 ha objęta księgą wieczystą numer (...).

W 1986r. uczestniczka B. D. (1) wniosła o stwierdzenie nabycia spadku po ówczesnej właścicielce nieruchomości H. K.. Postanowieniem z dnia 18.03.1986r. Sąd Rejonowy w Śremie stwierdził, że spadek po H. K. zmarłej dnia 8.04.1981r. w D. ostatnio stale zamieszkałej w D. na podstawie testamentu z dnia 15.11.1977r. nabyła córka B. D. (1), z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne na podstawie ustawy nabył Skarb Państwa. W protokole rozprawy z dnia 6.03.1986r. przesłuchiwana wówczas B. F., pracownik Urzędu Miasta i Gminy w Ś., podała, że aktualnie gospodarstwo rolne użytkowała T. B., siostrzenica spadkodawczyni, która mieszkała z nią jeszcze za jej życia.

W uzasadnieniu wniosku o zasiedzenie wnioskodawczyni podała, iż zamieszkiwała ze spadkodawczynią H. K. od 1978r. w celu sprawowania nad nią opieki. H. K. była jej ciotką. Twierdziła, że wnioskodawcy w zasadzie od 1978r. posiadali sporną nieruchomość i władali nią jak właściciele. Związek małżeński wnioskodawcy zawarli 11.04.1982r. Wnioskodawca został zameldowany w (...).12.1982r., a wnioskodawczyni została zameldowana w spornej nieruchomości na pobyt stały 20.12.1982r. Wnioskodawcy złożyli dowody opłat podatku od nieruchomości wystawiane na W. B. poczynając od 1999r.

Wnioskodawcy złożyli umowę najmu spornej nieruchomości zawartą na okres od 15.07.2009r. do 30.09.2009r. Później zawierane były kolejne umowy najmu. W dniu 25.05.2011r. pełnomocnik wnioskodawców wystąpił do Skarbu Państwa o sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Sporządzony został wówczas operat szacunkowy, w którym wartość nieruchomości określono na 167.400,-zł, a wartość nakładów dokonanych przez wnioskodawców na 33.600,-zł. Dnia 24.01.2011r. uczestnik wyraził zgodę na przeprowadzenie przez wnioskodawców prac remontowych w budynku na spornej nieruchomości.

L. I. zna wnioskodawców, gdyż mieszka w odległości około 30 metrów od nich. Wydaje jej się, że za życia H. K. decydowała o nieruchomości. Była osobą starszą, schorowaną i potrzebowała opieki. Po jej śmierci w nieruchomości zamieszkali wnioskodawcy, a wcześniej zamieszkała tam wnioskodawczyni. W (...) córka H. K. powiedziała jej, że nie będą się widzieć dłuższy czas bo wyjeżdża. Gdy H. K. zmarła w 1981r. dom był

ruiną. Wnioskodawcy wymienili tam podłogi, okna. Widząc te prace myślała, że wnioskodawcy wykonują je dla siebie. M. F. pamięta, że wnioskodawczyni będąca jego siostrą mieszkała na spornej nieruchomości jako opiekunka H. K.. Gdy ta zmarła na wiosnę 1981r., wnioskodawczyni dalej nieruchomość zamieszkiwała. Mówiła, że będzie tam skoro ciocia jej to przyrzekła. Za korzystanie z tej nieruchomości nikomu nie płaciła. Po ślubie z wnioskodawcą w 1982r. dokonała nakładów na nieruchomość. Był to kapitalny remont obejmujący podłogi, okna, drzwi, malowanie. Po jakimś czasie podbudowali altanę. Wnioskodawca rozebrał dwie stare szopki i postawił nowe. Nieruchomością dysponowali jakby była ich własnością bez żadnych przerw. Nie pamięta aby wnioskodawcy robili coś w tej nieruchomości przed ślubem.

Wnioskodawczyni najpierw opiekowała się H. K.. Nieruchomość faktycznie objęła w posiadanie dopiero po jej śmierci. Ciotka obiecała wnioskodawczyni,

że dostanie nieruchomość za opiekę. Wnioskodawczyni zaczęła podejmować decyzję co do nieruchomości dopiero po śmierci H. K.. Zadecydowała wówczas samodzielnie o przeprowadzeniu remontu z myślą o ślubie. Budynek był zawilgocony. Trzeba było skuć tynki, wymienić instalacji elektryczną. Od tego czasu nie było do chwili obecnej żadnych przerw w posiadaniu nieruchomości. Miało ono spokojny przebieg. Później dobudowano altanę z łazienką. Od 2009r. wnioskodawcy płacą czynsz za sporną nieruchomość Skarbowi Państwa. Od tego czasu Skarb Państwa zaczął działać jak właściciel tej nieruchomości. Od zawarcia związku małżeńskiego w 1982r. wnioskodawcy razem władali nieruchomością. Za życia ciotki wnioskodawczyni myślała, że zostanie właścicielem, a po jej śmierci poczuła się właścicielem. H. K. do końca życia decydowała o sprawach dotyczących własności nieruchomości. Natomiast wnioskodawczyni mogła decydować o prowadzeniu gospodarstwa domowego. Decydowała też o tym, jak opiekować się H. K.. Wnioskodawcy orientowali się o możliwości wykupienia nieruchomości od Skarbu Państwa, ale ustalona cena była dla nich nieosiągalna. Wnioskodawcy płacili podatek od nieruchomości i z własnej inicjatywy przeprowadzali remonty, w ramach których wymienili podłogi, założyli centrale ogrzewanie, instalację wodno-kanalizacyjną, ocieplili 2 ściany zewnętrzne, postawili nową altanę. Sądziła, że remonty robią dla siebie.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty, zeznania świadków oraz przesłuchanie wnioskodawców. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka L. I., które uznał za spójne i przekonujące. Sąd dał też wiarę zeznaniom świadka M. F., gdyż nie zawierają sprzeczności. Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom świadka E. S., ponieważ świadek ten miał wyraźne trudności z umiejscowieniem zdarzeń w czasie; z jednej strony twierdził np., że wnioskodawcy władali nieruchomością od lat 70-tych, by później podać, że objęli nieruchomość w posiadanie po śmierci ciotki, co miało miejsce w 1981r. Oceniając zeznania wnioskodawców Sąd stwierdził, że konieczna jest w tym zakresie szczególna ostrożność. Wnioskodawcy np. we wniosku na użytek procesu twierdzili, że decydowali o spornej nieruchomości już w 1978r. Nie znalazło to potwierdzenia w zebranym materiale dowodowym, a sama wnioskodawczyni przyznała

w swoich zeznaniach, że do śmierci H. K. w 1981r. była tylko sprawującym opiekę domownikiem. Niewiarygodne jest też twierdzenie, że wnioskodawczyni nadal uważała się za właściciela po zawarciu umów najmu pomimo tego, że przecież wnioskodawcy od tego czasu opłacają czynsz i uzyskują zgodę na dokonywanie remontów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek o zasiedzenie za nieuzasadniony.

Zdaniem Sądu okoliczności, w których nastąpiło objęcie w posiadanie przez wnioskodawczynię nie pozwalają na przyjęcie dobrej wiary. Wnioskodawczyni zdawała sobie sprawę, że H. K. ma spadkobiercę – B. D. (1). H. K. w żaden sposób nie sformalizowała woli przekazania nieruchomości wnioskodawczyni, a wręcz przeciwnie pozostawiła testament na córkę B. D. (1). W tej sytuacji wnioskodawczyni musiałaby zgodnie z art. 172 k.c. wykazać się 30-letnim okresem samoistnego posiadania nieruchomości.

Władanie wnioskodawców od 8.04.1981r. do zawarcia umowy najmu nieruchomości w lipcu 2009r. trwało przez 28 lat i nie jest to okres umożliwiający nabycia własności przez zasiedzenie. Sąd uznał, że zawierając serię umów najmu nieruchomości wnioskodawcy utracili charakter posiadaczy samoistnych, a posiadacz zależny nie może nabyć własności w drodze zasiedzenia.

Wnioskodawczyni nie była także posiadaczem samoistnym przed dniem śmierci H. K.. Jak sama zeznała, mogła wówczas decydować wyłącznie o potrzebach wynikających ze sprawowania w opieki i prowadzenia gospodarstwa domowego.

W tej sytuacji, skoro nie zostały spełnione wszystkie przesłanki wymagane przez przepis art. 172 k.c., wniosek należało oddalić. O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości oraz zarzucając:

1. naruszenie art. 172 k.c. poprzez jego błędną wykładnię w powiązaniu z dowodami uzyskanymi w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego, w tym przedstawionymi przez wnioskodawców, co spowodowało, że Sąd przyjął, że nie zostały spełnione wszystkie wymagane przesłanki zasiedzenia;
2. naruszenie art. 7 k.c. poprzez odrzucenie domniemania istnienia dobrej wiary po stronie wnioskodawców, pomimo istnienia okoliczności wskazujących na objęcie nieruchomości w posiadanie w dobrej wierze, w tym związanych z przekazaniem nieruchomości przez właścicielkę i porzuceniem nieruchomości przez spadkobiercę;
3. naruszenie art. 83 § 1 k.c. poprzez nieprzyjęcie przez Sąd, że umowa najmu nieruchomości została zawarta przez wnioskodawców dla pozorów, wyłącznie w celu uzyskania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego na mieszkalny oraz wykonania robót budowlanych na nieruchomości;
4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na nierozważeniu przez Sąd w sposób bezstronny i wszechstronny dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, zeznań świadków wnioskodawców, oświadczeń i zarzutów zgłaszanych przez wnioskodawców w zakresie dotyczącym samoistnego posiadania nieruchomości i okresu tego posiadania, okoliczności związanych z umową najmu nieruchomości zawartą ze Starostwem Powiatowym w Ś., a także zakresu prac wykonywanych na nieruchomości;
5. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że wnioskodawczyni T. B. nie objęła nieruchomości w samoistne posiadanie w 1978r. i w dobrej wierze oraz że zawarcie umów najmu przerywa samoistne posiadanie nieruchomości, pomimo władania nieruchomością jak właściciele;
6. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie dotyczącym oceny wiarygodności i mocy materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadka E. S. i zeznań wnioskodawców w zakresie daty objęcia nieruchomości w posiadanie i rodzaju posiadania, okresu przeprowadzania robót na nieruchomości, co w sposób oczywisty wpłynęło na rozstrzygnięcie sprawy;
7. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieodniesienie się przez Sąd w uzasadnieniu postanowienia do wszystkich dowodów przedstawionych przez wnioskodawców, w tym związanych z okolicznościami zawarcia umowy najmu, tj. korespondencją prowadzoną pomiędzy wnioskodawcami, a Starostwem Powiatowym w Ś. dotycząca zawarcia umowy najmu.

Z uwagi na powyższe wnioskodawcy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i uwzględnienia ich wniosku (w jego brzmieniu sformułowanym na rozprawie w dniu 12.02.103r.), a także nieobciążania ich kosztami zastępstwa procesowego uczestników.

Uczestnik Skarb Państwa w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie, a także o zasądzenie na swoją rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Uczestniczka B. D. (1) również wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na swoją rzecz od wnioskodawców kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Uczestnik Skarb Państwa złożył zażalenie na orzeczenie o kosztach postępowania zawarte w punkcie 2. postanowienia Sądu I instancji. Zdaniem uczestnika Sąd powinien był zastosować art. 520 § 3 k.p.c., gdyż interesy wnioskodawców i

uczestnika były sprzeczne, a uwzględnione zostało żądanie uczestnika. Z tego względu uczestnik domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia i zasądzenie od wnioskodawców na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1.800,-zł, a także kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych.

Wnioskodawcy w odpowiedzi na zażalenie wnieśli o jego oddalenie oraz o zasądzenie od uczestnika na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego, a ewentualnie o nieobciążanie ich kosztami postępowania sądowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców nie zasługiwała na uwzględnienie.

Skarżący słusznie wytknęli, iż Sąd Rejonowy błędnie ustalił treść zeznań świadka B. F. złożonych w sprawie I.N.(...) o stwierdzenie nabycia spadku po H. K.. Z protokołu rozprawy z dnia 6.03.1986r. wynika mianowicie, iż świadek (będąca wówczas pracownikiem Urzędu Miasta i Gminy Ś.) zeznała, iż „aktualnie spadkowe gospodarstwo użytkuje T. B., tj. siostrzenica spadkodawczyni; zamieszkała ona tam wraz z rodziną jeszcze za życia spadkodawczyni” (k.20v). Niepełne przytoczenie przez Sąd Rejonowy zeznań świadka nie rzutowało natomiast w sposób istotny na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Z zeznań tych apelacja wywodzi, iż oboje wnioskodawcy zamieszkali na spadkowej nieruchomości i objęli ją jeszcze za życia spadkodawczyni. Ustaleń takich nie sposób jednak przyjąć, skoro sam wnioskodawca zeznał, że pierwszy raz pojawił się na nieruchomości dopiero po śmierci H. K., kiedy to wnioskodawczyni poprosiła go o pomoc w sprzątaniu (k.193). Wnioskodawca wyraźnie wiązał objęcie nieruchomości we wspólnie posiadanie dopiero z okresem po śmierci H. K.; wspominał o maju 1981r. (k.143), twierdził, że z uwagi na obietnice ciotki składane wobec wnioskodawczyni, wówczas uznawała ona już nieruchomość za własną i dlatego jeszcze przed ślubem przystąpili do remontów i zamieszkali na niej (k.143v,194). Sąd Rejonowy prawidłowo zatem ustalił, iż jedynie wnioskodawczyni mieszkała na przedmiotowej nieruchomości jeszcze za życia tabularnej właścicielki (od 1978r.). Ustalenia tego Sądu, iż wspólne władanie nieruchomością przez wnioskodawców datuje się od zawarcia przez nich związku małżeńskiego, tj. od 11.04.1982r., można natomiast zweryfikować o tyle, że w rzeczywistości miało ono miejsce już wcześniej, tj. bezpośrednio po śmierci H. K.. Z zeznań wnioskodawców (których wiarygodność w tej części nie budzi wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego) wynika bowiem jednoznacznie, że z myślą o planowanym ślubie wspólnie przystąpili oni do prac remontowych budynku i następnie zamieszkali w nim (k.78,194).

Nie są zasadne zarzuty apelacji zmierzające do zakwestionowania ustaleń Sądu Rejonowego, z których wynika, że dopiero po śmierci H. K. wnioskodawcy wykonywali w stosunku do przedmiotowej nieruchomości działania mające charakter realizacji uprawnień właścicielskich. W tym zakresie apelacja powoływała się na zeznania wnioskodawców oraz świadków, które Sąd Rejonowy miał częściowo pominąć, a częściowo ocenić niezgodnie z zasadami wynikającymi z art. 233 § 1 k.p.c. Prawdą jest, iż materiał dowodowy sprawy wskazuje na zły stan zdrowia H. K., która wymagała pomocy innych osób w codziennych czynnościach i prowadzeniu gospodarstwa domowego (to zresztą w tym celu zamieszkała z nią wnioskodawczyni). Nie dowodzi to jednak – wbrew twierdzeniom skarżących – iż H. K. nie była w stanie prawidłowo spełniać swej roli jako właściciel nieruchomości oraz że rolę właściciela przejęła mieszkająca z nią wnioskodawczyni. Nawet z zeznań wnioskodawczyni wynika, że decyzje odnośnie nieruchomości podejmowała ciotka (k.78), a wnioskodawczyni pozostawiono decyzje jedynie o gospodarstwie domowymi i o opiece (k.203). Co więcej, przyległym do domu gruntem zarządzał jej ojciec, a potem brat (k. 203), zaś wnioskodawczyni zaczęła uważać się za właścicielkę dopiero po śmierci ciotki (k.80). Brak jest podstaw do przyjęcia, że za życia H. K. doszło do nieformalnego przekazania nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni. Również w tym zakresie wystarczy odwołać się do jej zeznań, z których wynika, że były to tylko obietnice ze strony ciotki (k.143v), a choć wnioskodawczyni odbierała je jako „swego rodzaju przekazanie” (k. 203), to trudno dopatrywać się tu zawarcia jakiegś nieformalnej umowy, skoro w testamencie z dnia 15.11.1977r. H. K. powołała do dziedziczenia swoją córkę. Wskazując na zeznania świadka E. S. (oraz zarzucając ich wadliwą ocenę, polegającą na całkowitym odrzuceniu tego dowodu) skarżący wywodzą, iż nakłady na nieruchomość były przez nich dokonywane jeszcze w latach 70-tych, czyli przed śmiercią H. K.. Wymieniony świadek rzeczywiście zeznał o remoncie budynku w latach 70-tych oraz że właśnie wtedy wnioskodawcy zaczęli władać nieruchomością, ale po pierwsze, nie był pewien tej daty, nie umiał dokładnie powiedzieć, a po drugie,

wyraźnie stwierdził, że wnioskodawcy objęli nieruchomości po śmierci ciotki (k.137). Również świadek M. F. (brat wnioskodawczyni), a także sami wnioskodawcy jednoznacznie remont umiejscowili w czasie po śmierci H. K. (k.78,138,143). Świadek L. I. zeznała z kolei, że po śmierci H. K. dom był ruiną i gdyby później nie był remontowany przez wnioskodawców, to przestałby istnieć (k.127v). Przytoczone zeznania świadków wskazują, iż mieli oni pewne problemy ze ścisłym datowaniem zdarzeń (co jest zrozumiałe zważywszy na upływ czasu), natomiast byli zgodni co do ich chronologii. Materiał dowody zgromadzony w sprawie jest zatem spójny i znajduje w nim oparcie ustalenie Sądu Rejonowego, iż wnioskodawcy władali wspólnie przedmiotową nieruchomością, czynili na nią nakłady oraz opłacali podatki od śmierci H. K..

Oddalając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzucanego w apelacji naruszenia prawa materialnego.

Z całą pewnością nie można uznać, aby wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości już od 1978r. (powołując się na taki stan skarżący byli zresztą wyraźnie niekonsekwentni, skoro jednocześnie domagali się stwierdzenia zasiedzenia z dniem 8.04.2001r., licząc jego bieg od 8.04.1981r.). Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Na tle tego przepisu powszechnie uznaje się, że posiadanie samoistne oznacza faktyczne wykonywanie uprawnień składających się na prawo własności – we własnym imieniu oraz interesie. W rozpoznawanym przypadku wnioskodawczyni od 1978r. mieszkała wprawdzie na nieruchomości i władała budynkiem wspólnie z ówczesną właścicielką, natomiast wynikało to z faktu, że została przyjęta jako domownik, w celu udzielania pomocy ciotce i prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego. Jak już wyżej wyjaśniono, nie zostało wykazane, aby doszło do nieformalnego przekazania nieruchomości oraz aby wnioskodawczyni wykonywała w stosunku do niej uprawnienia właścicielskie. W tym okresie można ją zatem uważać jedynie za posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336k.c. (a więc osobę faktycznie władającą rzeczą jak biorący do użyczenia – art. 710 k.c.).

Nie było sporne, że wnioskodawcy objęli nieruchomości w posiadanie samoistne po śmierci H. K., zmarłej 8.04.1981r. Słusznie przy tym Sąd Rejonowy uznał, że uzyskanie posiadania nastąpiło w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Rację mają skarżący, że przy dokonywaniu oceny w tym zakresie nie można abstrahować od ustanowionego w art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary, które wiąże sąd dopóki strona, przeciw której domniemanie to działa (czy też która wywodzi skutki prawne z przypisania innemu podmiotowi złej wiary) nie wykaże istnienia złej wiary (art. 234 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c.). Na sądzie spoczywa jednak obowiązek rozpoznania wszystkich prawnomaterialnych aspektów sprawy, co obejmuje również rozważenie, czy zebrany materiał nie prowadzi do wniosków odmiennych niż te, które nakazywałyby przyjąć domniemanie dobrej wiary. W niniejszej sprawie było to tym bardziej usprawiedliwione, że uczestnik Skarb Państwa w odpowiedzi na wniosek wyraźnie wskazywał, że objęcie przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców w posiadanie samoistne nastąpiło w złej wierze (k.67). Argumenty, które przytaczają skarżący na poparcie swego stanowiska o ich dobrej wierze nawiązują do przyjmowanej w dawniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego wykładni art. 172 § 1 k.c., która zdeterminowana była powojennymi względami społeczno-gospodarczymi, w tym potrzebą ochrony nieformalnych posiadaczy gospodarstw rolnych. Przyjmowano wówczas tzw. „liberalne” ujęcie dobrej wiary posiadacza, która była równoznaczna z jego przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że jego posiadanie niczyjego prawa nie narusza. Uznawano więc, że w dobrej wierze jest osoba, która otrzymała posiadanie nieruchomości od właściciela rezygnującego ze swego prawa, a samoistne posiadanie zmierzające do zasiedzenia go nie krzywdziło. Takie podejście zostało jednak później zdecydowanie odrzucone, a począwszy od uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z 6.12.1991r. (III CZP 108/91, publ. OSNC 1992/4/48 – której nadano moc zasady prawnej) właściwie jednolicie i powszechnie przyjmuje się tzw. „tradycyjną” koncepcję dobrej wiary. Uznaje się mianowicie, że dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że nabył on prawo własności. W tym ujęciu dobrą wiarę wyłącza więc nie tylko świadomość braku uprawnienia, ale też brak takiej świadomości spowodowany niedbalstwem. Sąd Okręgowy nie dostrzega powodów, aby odstępować od zaprezentowanego, aktualnego kierunku wykładni pojęcia dobrej wiary z art. 172 § 1 k.c., żadnych argumentów w tym zakresie nie dostarcza również apelacja. Prowadzi to do wniosku, iż wnioskodawcy obejmując przedmiotową

nieruchomość w posiadanie byli w złej wierze, gdyż nie mieli usprawiedliwionych podstaw do uznawania, że są jej właścicielami. Stan prawny nieruchomości był im znany (wnioskodawczyni była bliską krewną H. K.), wiedzieli o testamencie sporządzonym przez H. K. oraz że – pomimo składanych przez nią deklaracji – nie doszło do zmiany testamentu ani do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni w inny formalny sposób. Bez szczególnego znaczenia w tym kontekście pozostają zaś okoliczności przywołane w apelacji, dotyczące braku zainteresowania nieruchomością ze strony spadkobierczyni testamentowej H. K., tj. uczestniczki B. D. (1). Postawa tej uczestniczki jest zresztą o tyle drugorzędna, że w zakresie dziedziczenia gospodarstwa rolnego (a przedmiotowa działka stanowiła jego część) spadek po H. K. nabył Skarb Państwa, co wynika z prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku.

Bieg zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości nie mógł się rozpocząć do dnia 30.09.1990r., ponieważ do tego czasu obowiązywał art. 177 k.c., zgodnie z którym przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosowało się, jeżeli nieruchomość była przedmiotem własności państwowej. Przepis ten został uchylony ustawą z dnia 28.07.1990r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), a zatem od dnia 1.10.1990r. biegł termin zasiedzenia, wynoszący w tym wypadku 30 lat, zgodnie z art. 172 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od tej daty. W myśl zaś art. 10 ustawy nowelizującej, ulegał on skróceniu o czas posiadania nieruchomości przez wnioskodawców od 8.04.1981r. do 30.09.1990r. (art. 10 stanowi bowiem, że jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę). Przy zastosowaniu powyższych uregulowań wnioskodawcy nabyliby zatem własność nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 8.04.2011r.

Należy natomiast podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, iż do nabycia własności nie doszło, gdyż od dnia 15.07.2009r. wnioskodawcy są posiadaczami zależnymi, a status posiadaczy samoistnych utracili w wyniku zawarcia z właścicielem, tj. Skarbem Państwa, umowy najmu, która wiąże do chwili obecnej i stanowi podstawę korzystania przez nich z przedmiotowej nieruchomości. W apelacji wnioskodawcy wywodzili, że umowa ta została przez nich zawarta dla pozorów, wyłącznie w celu uzyskania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania budynku gospodarczego (na mieszkalny) oraz wykonania robót budowlanych na nieruchomości. Powołując się na art. 83 § 1 k.c. skarżący zapominają jednak, że przepis ten uznaje za nieważne oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Tymczasem skarżący nawet nie twierdzili, że Skarb Państwa godził się na pozorny charakter kolejno podpisywanych z nimi umów najmu.

Wnioskodawcy zarzucają, że Sąd Rejonowy pominął motywy, jakimi kierowali się zawierając te umowy (do których doszło nie z ich woli, lecz z inicjatywy uczestnika, który w 2009r. rozpoczął porządkowanie stanu prawnego nieruchomości) oraz błędnie uznał za niewiarygodne ich zeznania, iż w rzeczywistości nadal czuli się właścicielami przedmiotowej nieruchomości, na którą z własnych środków czynili nakłady. Argumenty te nie były przekonujące. Nie jest wcale oczywiste, że inicjatorem zawarcia umowy najmu był Skarb Państwa; w aktach znajduje się pismo wnioskodawców z dnia 25.05.2011r. adresowane do Starostwa Powiatowego w Ś., z którego wynika, iż to na ich wniosek z dnia 10.02.2009r. pomiędzy nimi a Skarbem Państwa została zawarta umowa najmu na czas określony, a następnie na czas nieoznaczony (k.44-45). Co więcej, motywem działań wnioskodawców nie była tylko – jak twierdzi się w apelacji – pilna potrzeba wykonania prac remontowych dachu budynku (co wymagało zgody właściciela nieruchomości). Wnioskodawczyni zeznała mianowicie, że gdyby nie płacili czynszu najmu, to Skarb Państwa mógłby przedsięwziąć przeciwko nim „jakieś kroki” (k.203).

Eksponując towarzyszący im element subiektywny charakterystyczny dla posiadania samoistnego skarżący pomijają z kolei, że istotna jest nie tylko wola posiadania rzeczy dla siebie, ale również takie jej uzewnętrznienie, które pozwala posiadaczowi utrzymać się przy posiadaniu bez potrzeby liczenia się z silniejszym prawem innej osoby (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 20.02.2000r., I CKN 353/98, LEX nr 1218550). W okolicznościach niniejszej sprawy nie można uznać, aby wnioskodawcy od dnia 15.07.2009r. władali przedmiotową nieruchomością w sposób samodzielny i niezależny od woli właściciela, którym jest Skarb Państwa. Wnioskodawcy podpisali z

uczestnikiem kolejno 3 umowy najmu, płacą czynsz, a na przeprowadzenie opisywanych w apelacji prac remontowych na nieruchomości – jak ustalił Sąd Rejonowy – uzyskali w styczniu 2011r. zgodę właściciela. Od lipca 2009r. wnioskodawcy nie mogą być więc obiektywnie traktowani jako posiadacze samoistni. Nie budzi wątpliwości, że w toku władania rzeczą możliwe jest przekształcenie – według woli posiadacza – dotychczasowego posiadania zależnego w samoistne i odwrotnie, przy czym zamierzone i dokonywane przekształcenie musi zostać zmanifestowane wobec otoczenia poprzez dobitne oznaki zewnętrzne (por. E.Gniewek, KC Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Zakamycze 2001, kom. do art. 336). W rozpoznawanym przypadku taką zewnętrzną oznaką przekształcenia przez wnioskodawców posiadania samoistnego na zależne było zawarcie i późniejsze wykonywanie umowy najmu nieruchomości. To w oparciu o ten tytuł prawny wnioskodawcy władają nieruchomością od 2009r., manifestując przede wszystkim w stosunku do właściciela charakter swego posiadania.

Mając to wszystko na względzie Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu I instancji, iż nie zostały spełnione wynikające z art. 172 k.c. przesłanki zasiedzenia.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji w postaci dokumentów oraz zeznań świadka M. M. i przesłuchania wnioskodawcy, mające wykazać okoliczności związane z zawarciem umowy najmu oraz rodzaj i zakres prac remontowych przeprowadzonych przez wnioskodawców. Prowadzenie tych dowodów było zbędne, a tym samym powodowałyby jedynie zwłokę w postępowaniu (art. 217 § 2 k.p.c.). Jak już zaznaczono, skarżący nie twierdzili nawet, aby Skarb Państwa akceptował pozorność ich oświadczenia o zawarciu umowy najmu, co w konsekwencji mogłoby prowadzić do uznania tej umowy za nieważną. Gdy zaś chodzi o prace remontowe na nieruchomości, zakończone w kwietniu 2014r., to ich prowadzenie nie może być oceniane jako przejaw wykonywania uprawnień właścicielskich (a więc samoistnego posiadania), skoro wnioskodawcy uzyskali na zgodę uczestnika jako wynajmującego, wyrażoną w piśmie z dnia 24.01.2011r.

Zażalenie uczestnika Skarbu Państwa było zasadne.

Nie budzi wątpliwości, iż w niniejszej sprawie interesy wnioskodawców oraz uczestnika Skarbu Państwa były sprzeczne w rozumieniu art. 520 § 3 k.p.c., gdyż ich oczekiwania co do wyniku sprawy były odmienne; wnioskodawcy domagali się stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej jako własność uczestnika, czemu uczestnik się sprzeciwiał. Skoro zaś wniosek został oddalony, zachodziły podstawy do włożenia na wnioskodawców obowiązku zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez uczestnika. Uczestnik, reprezentowany przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, zawarł przy tym w odpowiedzi na wniosek żądanie zasądzenia na swoją rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania według norm przepisanych (k.66, art. 109 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Orzekając o kosztach postępowania Sąd I instancji zastosował regułę z art. 520 § 1 k.p.c., natomiast w żaden sposób nie uzasadniał, dlaczego nie uwzględnił wniosku uczestnika o zwrot kosztów. Wprawdzie z art. 520 § 3 k.p.c. wynika, iż w razie sprzeczności interesów sąd może włożyć obowiązek zwrotu kosztów na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, ale skoro sprawy o zasiedzenie mają charakter najbardziej zbliżony do procesu, gdzie sprzeczność interesów stron jest zasadą, to i w tym wypadku w zakresie orzekania o kosztach powinna obowiązywać reguła odpowiedzialności za wynik postępowania. Wnioskodawcy w odpowiedzi na zażalenie, powołując się na art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., wnosili o nieobciążanie ich kosztami zastępstwa prawnego uczestnika. Sąd Okręgowy nie stwierdził jednak, aby w niniejszej sprawie zachodził „wypadek szczególnie uzasadniony” (w rozumieniu art. 102 k.p.c.), przemawiający za takim rozstrzygnięciem. Przytoczone przez wnioskodawców takie okoliczności, jak długotrwałe posiadanie nieruchomości i czynione nakłady oraz brak zainteresowania nieruchomością ze strony uczestnika są typowe w sprawie o zasiedzenie. Zastosowania art. 102 k.p.c. nie uzasadnia też stan majątkowy wnioskodawców. Zostali oni wprawdzie zwolnieni przez Sąd Rejonowy od opłaty od apelacji, natomiast zgodnie z art. 84 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2014/1025), nie zwalnia ich to od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi. Sytuacja wnioskodawców nie jest zaś szczególnie ciężka, skoro ich łączny dochód ze stosunku pracy wynosi ok. 3.900,-złmiesięcznie.

Mając wszystko powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców jako bezzasadną (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) oraz obciążył wnioskodawców obowiązkiem zwrotu uczestnikom kosztów postępowania apelacyjnego (art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.). Każdy z uczestników wyłożył koszty zastępstwa prawnego, tj. wynagrodzenie radcy prawnego, którego wysokość ustalono na 900,-zł (zgodnie z § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 7 pkt 1, § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz.U. 2013/490).

Uwzględniając zażalenie uczestnika Skarbu Państwa Sąd Okręgowy zmienił natomiast rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w I instancji w zakresie dotyczącym uczestnika w ten sposób, że włożył na wnioskodawców obowiązek zwrotu uczestnikowi kosztów zastępstwa prawnego (art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.). Ich wysokość ustalono na 1.800,-zł (§ 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 7 pkt 1 i § 6 pkt 6 cyt. wyżej rozporządzenia). O kosztach postępowania zażaleniowego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., obciążając wnioskodawców obowiązkiem zwrotu uczestnikowi kosztów zastępstwa prawnego, których wysokość ustalono na 150,-zł (§ 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 3 i § 12 ust. 2 pkt 1 cyt. wyżej rozporządzenia).

/-/ Ewa Frasz-Przychodni /-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Barbara Dolata