

Sygn. akt I Ca 393/15

POSTANOWIENIE

Dnia 21 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marek Syrek
Sędziowie:	SSO Andrzej Bosak
Protokolant:	SSO Wiesław Grajdura (sprawozdawca) starszy sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2016 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z wniosku Parafii Rzymskokatolickiej (...) w T.

przy uczestnictwie A. D. (1) i J. P. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 22 lipca 2015 r., sygn. akt I Ns 1733/14

postanawia:

- 1. oddalić apelację;**
- 2. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki A. D. (1) kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I Ca 393/15

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 21 kwietnia 2016 roku.

Wnioskodawczyni Parafia Rzymskokatolicka (...) w T. wniosła o stwierdzenie, iż nabyła z dniem 31 marca 2007 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości o powierzchni 4044 m⁽²⁾, położonej w T. (...) przy ulicy (...), składającej

się z działki ewidencyjnej numer (...), obręb (...) gm. kat. Z., dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz, że z dniem 9 maja 2007 roku nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości o powierzchni 4639 m⁽²⁾, położonej w T. (...) przy ulicy (...), składającej się z działki ewidencyjnej numer (...), obręb (...) gm. kat. Z., dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Uczestniczka postępowania A. D. (1) w pisemnej odpowiedzi na wniosek wniosła o jego oddalenie w całości, podnosząc, iż Parafia objęła nieruchomości wskazane we wniosku w posiadanie w złej wierze, a w związku z tym nie upłynął jeszcze 30-letni termin niezbędnym do stwierdzenia zasiedzenia.

Uczestnik postępowania J. P. (1) nie ustosunkował się do żądania wniosku. W piśmie złożonym do akt sprawy wskazał, że nie może uczestniczyć w rozprawach ze względu na swój zły stan zdrowia (choroba Alzheimera) oraz podkreślił, iż nie pamięta niczego, co miałyby dotyczyć sprawy będącej przedmiotem wniosku.

W dniu 22 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie wydał postanowienie, w którym oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia oraz zasądził od wnioskodawczyni na rzecz A. D. (1) kwotę 3.617,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wydając tej treści rozstrzygnięcie Sąd I instancji poczynił następujące ustalenia faktyczne :

Nieruchomość będąca przedmiotem postępowania położona jest w T. (...) przy ulicy (...) i składa się obecnie z działek ewidencyjnych numer (...) o powierzchni 4044 m⁽²⁾ oraz numer (...) o powierzchni 4639 m⁽²⁾, obręb (...) gm. kat. Z., dla których Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w której jako właściciel wpisana jest Parafia Rzymskokatolicka (...) w T.. Przedmiotowe działki są zabudowane budynkiem kościoła i plebanii. Nieruchomość gruntową składającą się z działki obrębowej numer (...) z obrębu (...) położoną w T. przy ulicy (...) B. G. odziedziczyła po swoim dziadku. Przed II wojną światową mieszkała w T., w domu rodzinnym zwanym (...). W czasie wojny trafiła go (...) getta, w którym zamordowana została cała jej rodzina; jedynie ona jako jedyna ocalała. Rodzina P. zamieszkiwała wówczas w domu rodzinnym B. G.. J. P. (1) namawiał B. G., aby ta zbiegła z getta. Ona sama uczyniła to w 1942 roku i po ucieczce do końca II wojny światowej ukrywana była przez rodzinę P. w jej domu rodzinnym.

B. G. wyjechała z Polski w 1948 roku. Opuszczając Polskę, pieczę nad majątkiem rodzinnym, na który składały się nieruchomości położone w T., powierzyła H. P.. W tym celu w akcie notarialnym z dnia 11 maja 1948 roku udzieliła mu pełnomocnictwa do administrowania jej majątkiem, w tym wydzierżawiania wchodzących w jego skład nieruchomości, pobierania czynszu dzierżawnego i uiszczania danin publicznych. Część nieruchomości miała charakter przemysłowy, a część gospodarczy. W skład tego majątku wchodziły również grunty rolne. H. P. na początku lat sześćdziesiątych nosił się z zamiarem wyjechania na stałe do USA. W związku z powyższym B. G. zwróciła się do J. P. (1) z propozycją, aby podjął się on sprawowania zarządu jej majątkiem. Z uwagi na wieloletnią przyjaźń, J. P. (1) przyjął propozycję B. G.. Aktem notarialnym z dnia 31 maja 1961 roku H. P. udzielił swojemu synowi pełnomocnictwa substytucyjnego do czynności objętych treścią pełnomocnictwa udzielonego mu przez B. G. w 1948 roku. Od tego dnia J. P. (1) zarządzał nieruchomościami B. G. do 2005 roku, kiedy to złożył rezygnację z pełnienia tej funkcji na ręce jej męża H. D. (1).

W 1986 roku ówczesny proboszcz Parafii (wnioskodawczyni) A. D. (2) zwrócił się do J. P. (1) z prośbą o sprzedaż działki, którą ten ostatni wówczas administrował, z przeznaczeniem pod budowę kościoła. Powszechnie było wówczas wiadomo, że właścicielem nieruchomości jest H. D. (1), który przebywa za granicą, a jego pełnomocnikiem w Polsce jest właśnie J. P. (1). J. P. (1) poinformował wówczas proboszcza, że w tej kwestii musi nawiązać kontakt z właścicielem i że to „załatwi”. Po skontaktowaniu się z H. D. (1) przekazał Kurii Diecezjalnej w T. adres jego zamieszkania. Pismem z dnia 31 maja 1986 roku ówczesny wikariusz generalny Kurii w T., biskup P. B. zwrócił się z prośbą do R. D. (takiego imienia używał H. D. (1) w kontaktach z rodziną P.) z prośbą o odstąpienie działki, która stanowi jego własność, z przeznaczeniem pod budowę nowego kościoła oraz podanie warunków, na jakich nabycie własności tej działki przez Parafię byłoby możliwe. Biskup wskazał przy tym, że na lokalizację nowego kościoła przy ulicy (...) potrzebna jest powierzchnia co najmniej 3000 m⁽²⁾. W piśmie do D. zwrócono się również o nadesłanie stosownych

dokumentów potrzebnych do przeprowadzenia transakcji nabycia na własność przedmiotowej działki przez stronę kościelną, prosząc przy tym o potraktowanie sprawy jako pilnej. W odpowiedzi H. D. (1) zasadniczo przychylił się do prośby Kurii, jednakże zaznaczył, że potrzebuje informacji odnośnie planu posiadłości z wyznaczoną działką, wskazanie sumy, za jaką Kuria gotowa jest ją nabyć, określenie, kto poniesienie koszty transakcji i czy możliwe będzie otrzymanie pozwolenia na przekazanie pieniędzy do Australii.

W dniu 13 lipca 1986 roku J. P. (1) napisał list do H. D. (1), w którym przyznał, że otrzymał od proboszcza Parafii propozycję zakupu działki pod budowę kościoła. Zaznaczył w liście, że podał Kurii jego adres, aby mogła ona skontaktować się z nim i przedstawić mu warunki kupna nieruchomości. Przyznał nadto, że władze miejskie wyraziły zgodę na budowę kościoła. Do listu dołączył plan terenu miejskiego oraz informację prawnika o majątku i postępowaniu w sprawach spadkowych na terenie Polski. Następnie biskup P. B. w liście do H. D. (1) z dnia 10 września 1986 roku wskazał, że plan nieruchomości z wyznaczoną działką pod budowę kościoła wraz z informacją o możliwości przekazania pieniędzy za granicę przekazane zostały już w liście proboszcza A. D. (2) z lipca 1986 roku. Wikariusz generalny podał również, że jest zainteresowany zakupieniem działki o powierzchni 4800 m⁽²⁾ za kwotę 2,4 mln złotych. Biskup wskazał również, iż z informacji przygotowanej przez adwokata wynika, że w zaistniałych warunkach prawnych jedyną możliwą formą nabycia parceli pod budowę kościoła jest tzw. jej „zasiedzenie” przez J. P. (1), a z chwilą kiedy on stanie się jej prawnym właścicielem, będzie mógł sprzedać tę parcelę Parafii. Kwestia przekazania pieniędzy dla H. D. (1), które J. P. (1) uzyska ze sprzedaży tej działki, miała zostać już ustalona bezpośrednio z H. D. (1). W piśmie tym zamieszczono również informację, aby wszelką korespondencję w tej sprawie kierować już bezpośrednio do J. P. (1), a nie do Kurii.

W liście do J. P. (1) z dnia 31 października 1986 r. H. D. (1) napisał, że zrozumiał z dotychczasowej korespondencji, iż nie może uzyskać po swojej żonie majątku położonego w Polsce, gdyż nie jest rolnikiem i jedynym rozwiązaniem jest stwierdzenie zasiedzenia. Zgodził się przy tym na nabycie przez Kurię parceli o powierzchni 4800 m⁽²⁾, ale uznał, że cena, którą mu zaproponowano, jest za niska. Określił więc swoje warunki w ten sposób, że zgodził się sprzedać działkę za kwotę 4 mln złotych, przy czym to Kuria ponieść miała koszty związane z przeniesieniem własności. H. D. (1) wskazał dodatkowo, że 25% z ceny kupna J. P. (1) może zatrzymać dla siebie, a pozostałą część ma ulokować w banku dla A. D. (1). J. P. (1) nie odpisał na ostatni list D., stąd też ten ostatni był przekonany, że warunki, które zaproponował Kurii, nie zostały przez nią zaakceptowane i nie doszło do realizacji umowy. J. P. (1) zaprzestał odpowiadania na jakiegokolwiek listy kierowane do niego przez H. D. (1) i dopiero w 1990 roku wznowił z nim korespondencję listowną.

Z inicjatywy radcy prawnego E. O., który był doradcą ówczesnego proboszcza Parafii – A. D. (2), J. P. (1) złożył w Sądzie Rejonowym w Tarnowie w dniu 30 października 1986 roku wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości na swoją rzecz. We wniosku tym wskazał, iż uczestniczka B. G. jest nieznaną z miejsca pobytu, choć wiedział o jej śmierci, która miała miejsce w 1973 roku. Z informacji przekazanych mu przez radcę prawnego E. O. wynikało bowiem, że taki zabieg spowoduje szybsze i sprawniejsze przeprowadzenie postępowania.

Sąd Rejonowy w Tarnowie na rozprawie w dniu 3 grudnia 1986 roku ustanowił dla nieznaną z miejsca pobytu B. G. kuratora w osobie pracownika Sądu T. Z., a następnie tego samego dnia wydał postanowienie o stwierdzeniu własności nieruchomości – działki nr (...) z obrębu (...) w T. na rzecz J. P. (1). Postanowienie to nie zostało zaskarżone i uprawomocniło się. H. D. (1) nie wiedział o złożonym przez J. P. (1) wniosku do Sądu i nabyciu przez tego ostatniego własności nieruchomości będącej częścią spadku po B. G..

Na podstawie ww. postanowienia prawo własności działki numer (...) zostało wpisane na rzecz J. P. (1) do księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Państwowe Biuro Notarialne w T.. Na podstawie mapy wpisanej do ewidencji Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezji i Kartografii z dnia 24 marca 1987 roku działka ta została podzielona na nowe działki o numerach (...).

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 30 marca 1987 roku J. P. (1) sprzedał Parafii Rzymskokatolickiej (...) w T. nieruchomość oznaczoną jako niezabudowana działka obrębowa numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 4044 m² za kwotę 4 mln złotych. W imieniu Parafii umowę podpisał proboszcz A. D. (2).

J. P. (1) potwierdził odbiór ww. sumy, która została przekazana częściowo w złotówkach, a częściowo w dewizach. Dla nieruchomości założono nową księgę wieczystą numer (...) i jako właściciela ujawniono w niej Parafię. Pieniądze uzyskane przez J. P. (1) ze sprzedaży, pomimo zapewnień z jego strony, nie zostały nigdy przekazane H. D. (1); nie został poinformowany przez J. P. (1) o zawarciu powyższego kontraktu.

Na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 8 maja 1987 roku J. P. (1) darował Parafii Rzymskokatolickiej (...) w T. nieruchomość oznaczoną jako niezabudowana działka obrębowa numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 4639 m⁽²⁾. W imieniu Parafii umowę tę podpisał proboszcz A. D. (2). Strony umowy wniosły nadto, aby na podstawie tego aktu działkę numer (...) objętą księgą wieczystą numer (...) dopisać do księgi wieczystej numer (...), w której wpisana jest już nieruchomość stanowiąca własność Parafii. Koszty umowy poniosła Parafia.

Od chwili zawarcia przedmiotowych umów Parafia była samoistnym posiadaczem tychże nieruchomości, a H. D. (1) ani też jego córka A. D. (1) nie zgłaszali do nich żadnych roszczeń. Pismem z dnia 20 czerwca 1988 roku Parafia złożyła do Urzędu Miasta T. wniosek o wydanie pozwolenia na budowę budynku kościoła przy ulicy (...) w T.. W dniu 29 lipca 1988 roku Urząd Miasta T. wydał pozwolenie na budowę obejmującą budowę stanu surowego kościoła. Nadto decyzją z dnia 26 marca 2003 roku Prezydent Miasta T. wydał pozwolenie na budowę budynku plebanii.

Postanowieniem z dnia 30 października 1992 roku Sąd Rejonowy w Tarnowie stwierdził, że spadek po B. G. nabył w całości jej mąż H. D. (1). Następnie, na podstawie umowy darowizny z dnia 28 stycznia 2010 roku prawo do spadku po B. D. nabyła A. D. (1).

W dniu 14 lutego 1993 roku H. D. (1) przyleciał do W., a następnie przybył do T.. Jego córka A. dołączyła do niego dwa tygodnie później. Po przybyciu do T. H. D. (1) - za namową J. P. (1) - spotkał się z ówczesnym proboszczem Parafii księdzem A. D. (2). Zgodził się wówczas na sprzedaż na rzecz Parafii nieruchomości przy ulicy (...), na której znajdowały się wtedy zabudowania (...) Przedsiębiorstwa (...). Z uwagi na fakt, że H. D. (1) nie posiadał jeszcze dokumentów potwierdzających przynależność przedmiotowej działki do majątku spadkowego, sporządzono tylko odrębną notatkę z rozmowy, którą podpisał ówczesny proboszcz Parafii. W treści tej notatki zawarto informację, iż wartość parceli o powierzchni 2910 m⁽²⁾ położona przy ulicy (...) została ustalona na kwotę 421.950.000 zł. Do zawarcia samej umowy jednak nie doszło, gdyż Parafia nie miała środków finansowych na zakup działki. Podczas rozmowy nie poruszono kwestii nieruchomości, która była objęta postępowaniem przed Sądem Rejonowym w Tarnowie w sprawie o zasiedzenie. J. P. (1) wskazał H. D. (1) nieruchomości, które należały w przeszłości do jego żony B. G., w tym m.in. jej dom rodzinny, tzw. (...). Nie wspominał przy tym jednak, że nieruchomość, na której wznoszono budynek kościoła Parafii, również należała do zmarłej żony H. D. (1).

W latach 1993 – 2005 J. P. (1) zbył w imieniu H. D. (1) nieruchomości, które ten ostatni odziedziczył po swej zmarłej żonie. Po dokonaniu sprzedaży każdej z działek J. P. (1) upoważniony był do zatrzymania dla siebie 20% ceny sprzedaży. W 2005 roku J. P. (1) zakończył współpracę z rodziną D. w zakresie sprawowania przez niego zarządu nieruchomościami w T.. Od tego czasu zaniechał wszelkich kontaktów z H. D. (1).

Pod koniec 2009 roku A. D. (1) umocowała adwokata T. K. do ustalenia, jakie nieruchomości wchodziły w skład majątku po B. G.. W lutym 2010 roku dowiedziała się o tym, że J. P. (1) złożył w Sądzie Rejonowym w Tarnowie wniosek o zasiedzenie i że uzyskał korzystne dla siebie orzeczenie. Uczestniczka dowiedziała się wówczas także o umowie sprzedaży i darowizny na rzecz Parafii nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) oraz o tym, że J. P. (1) ze sprzedaży działki otrzymał kwotę 4 mln zł.

W maju 2010 roku A. D. (1) złożyła do Sądu Rejonowego w Tarnowie skargę o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem tego Sądu z dnia 3 grudnia 1986 r. i zażądała oddalenia wniosku J. P. (1) o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości położonej w T., stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...) gminy katastralnej Z.. Sąd Rejonowy w Tarnowie postanowieniem z dnia 23 listopada 2012 roku uwzględnił wniosek A. D. (1) w całości i zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek złożony przez J. P.

(1). Następnie postanowieniem z dnia 5 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Tarnowie oddalił apelację Parafii od tego postanowienia.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji, powołując na wstępie treść art. 172 k.c. oraz art. 336 k.c., wskazał, że wnioskodawczyni wykazała, iż jest posiadaczem samoistnym działek objętych wnioskiem, poczynając od chwili ich nabycia od J. P. (1). W ocenie Sądu Rejonowego nie można było jednak stwierdzić, że wnioskodawczyni nabyła w drodze zasiedzenia nieruchomości objętą wnioskiem, a to z uwagi na brak spełnienia drugiej przesłanki zasiedzenia, tj. upływu wymaganego okresu posiadania nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 172 k.c. okres ten wynosi w przypadku posiadania w dobrej wierze 20 lat, zaś gdy posiadanie jest w złej wierze-30 lat. Sąd wyraził pogląd, że Parafia w chwili objęcia rzeczy w posiadanie miała świadomość, iż właścicielem nieruchomości był H. D. (1) jako spadkobierca B. G.. Świadczyły o tym zarówno zeznania ówczesnego proboszcza A. D. (2), jak również listy, które biskup P. B. kierował do H. D. (1). W korespondencji tej podkreślał on, że działka, na której ma być wybudowany kościół, stanowi jego własność i dlatego zwraca się do niego z prośbą o odstąpienie Kurii nieruchomości. Ponadto, zdaniem Sądu Rejonowego, za przyjęciem złej wiary po stronie wnioskodawczyni przemawia okoliczność, że Kuria miała pełną świadomość, iż konieczną czynnością do pojęcia działań zmierzających do nabycia działki było uzyskanie tytułu prawnego do niej przez osobę, od której następnie mogłaby ją kupić. Sąd odwołał się do treści kolejnego listu biskupa P. B., w którym ten zaznaczył, iż w informacji adwokata zostało podane, że w istniejących warunkach prawnych jedyną możliwą formą nabycia parceli pod kościół jest najpierw tzw. „zasiedzenie” jej przez J. P. (1), a następnie dopiero sprzedaż działki na rzecz Parafii. Sąd Rejonowy podkreślił, że list ten potwierdza, iż wnioskodawczyni miała pełną świadomość, że wystąpienie na drogę sądową z wnioskiem o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości przez jej administratora, pomimo braku ku temu podstaw faktycznych i prawnych, było ustalonym sposobem na to, aby Parafia mogła kupić działkę. Sąd wskazał, że w świetle okoliczności sprawy świadomość wnioskodawczyni co do tego, że J. P. (1) uzyskał tytuł prawny, dzięki któremu został wpisany do ksiąg wieczystych, pomimo że nie było ku temu podstaw, nie może budzić żadnych wątpliwości.

W ocenie Sądu I instancji za bezzasadne należało uznać twierdzenie wnioskodawczyni, iż skoro stwierdzenie zasiedzenia na rzecz J. P. (1) poprzedzone zostało postępowaniem sądowym, w którym sąd dokonał wnikliwej analizy przesłanek oraz podstaw do zasiedzenia, to tym samym legitymowała się ona uzasadnionym przekonaniem, że nabywa od uprawnionego właściciela prawo do władania rzeczą. Sąd podkreślił, że w chwili zawierania umowy Parafia musiała znać treść listu skierowanego przez H. D. (1) do J. P. , gdyż tylko z niego było wiadomo, że spadkobierca B. G. za sprzedaż działki pod budowę kościoła pragnie otrzymać kwotę 4 mln zł (a nie jak to proponował biskup – 2,4 mln zł), i taką kwotę ówczesny proboszcz przekazał J. P. (1) przy zawieraniu umowy sprzedaży. W ocenie Sądu należało przyjąć, że Parafia na podstawie listu H. D. (1) z dnia 31 października 1986 roku mogła być przekonana, że wyraził on zgodę na sprzedaż działki pod warunkiem, że otrzyma za nią kwotę 4 mln zł.

Zdaniem Sądu I instancji sam fakt zawarcia umów w formie aktu notarialnego nie może uzasadniać istnienia dobrej wiary po stronie wnioskodawczyni, skoro wiedziała ona, że tytuł prawny, który stał się podstawą wpisu J. P. (1) jako właściciela w księdze wieczystej, uzyskany został w wyniku zatajenia przed sądem faktu śmierci B. G.. Sąd Rejonowy podniósł, iż przyjęcie dobrej wiary po stronie Parafii jest wykluczone, gdyż jej świadomość o wadliwości przeprowadzonego postępowania sądowego w przedmiocie zasiedzenia na rzecz J. P. (1) powoduje, że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie знаła prawdziwy stan rzeczy. Ponadto, w ocenie Sądu, rękojmia wiary ksiąg wieczystych w przypadku wnioskodawczyni nie obowiązywała, gdyż w chwili zawierania umów notarialnych wiedziała, że zbywca J. P. (1) nie jest osobą uprawnioną do rozporządzenia nieruchomością, a tym samym miała świadomość, iż ujawniony w księdze wieczystej stan prawny jest niezgodny z rzeczywistością. Fakt zawarcia umów w formie notarialnej z osobą, która legitymowała się prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości, nie uzasadnia dobrej wiary wnioskodawczyni z tego powodu, iż Parafia w chwili ich zawierania miała pełną świadomość, że J. P. (1) właścicielem nieruchomości nie jest, gdyż tytuł prawny do niej uzyskał w sposób „fikcyjny”. Również okoliczność, jakoby H. D. (1) wyraził zgodę na taką formę uzyskania własności nieruchomości przez J. P. (1) w celu jej dalszej odsprzedaży nie może w żaden sposób usprawiedliwiać Parafii, ponieważ takie działanie stanowiło obejście prawa.

Skoro zatem wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym w złej wierze, własność nieruchomości mogła nabyć w drodze zasiedzenia dopiero po upływie trzydziestu lat od chwili jej objęcia w posiadanie, co nie nastąpiło.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 22 lipca 2015 r. złożyła wnioskodawczyni Parafia Rzymskokatolicka (...) w T., zaskarżając je w całości.

Skarżąca podniosła następujące zarzuty:

1. Naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 k.c. poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie przez sąd, że wnioskodawczyni była w złej wierze, a zatem nie upłynął jeszcze wymagany prawem okres do zasiedzenia nieruchomości w dobrej wierze, podczas gdy wnioskodawczyni spełniła wszystkie przewidziane prawem przesłanki do zasiedzenia nieruchomości na jej rzecz, albowiem posiadała nieruchomość przez wymagany prawem okres czasu, będąc w dobrej wierze;

2. Naruszenie przepisów postępowania, w szczególności art. 233 k.p.c., poprzez dokonanie przez sąd dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie z naruszeniem zasad prawidłowego rozumowania i logiki, co w konsekwencji doprowadziło do błędów w ustaleniach faktycznych i wyciągnięciu przez sąd nielogicznych wniosków, polegających na:

- błędnym przyjęciu, iż wnioskodawczyni miała pełną świadomość, że J. P. (1) nie jest właścicielem nieruchomości, gdyż tytuł prawny do niej uzyskał w sposób fikcyjny, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że wnioskodawczyni pozostawała w przekonaniu, iż J. P. (1) jest uprawnionym właścicielem na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu stwierdzającego zasiedzenie nieruchomości na jego rzecz,

- błędnym przyjęciu, że wnioskodawczyni w chwili zawierania umów wiedziała, iż H. D. (1) jest właścicielem nieruchomości, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że Parafia wiedziała, że poprzednim, wcześniejszym właścicielem był H. D. (1), natomiast w chwili zawierania umów był nim już J. P. (1);

- błędnym przyjęciu, że radca prawny E. O. był doradcą Parafii i wobec tego wnioskodawczyni uzyskała od niego informację o wydaniu postanowienia o zasiedzeniu przez J. P. (1) nieruchomości, podczas gdy prawnik ten był doradcą Kurii, a nie Parafii i wnioskodawczyni nie wiedziała o toczącym się postępowaniu w przedmiocie zasiedzenia nieruchomości;

3. Naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności art. 233 k.p.c., poprzez zaniechanie przez sąd wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i dokonanie wybiórczej, fragmentarycznej i niepełnej jego oceny z pominięciem jego istotnej części, tj. zeznań świadka A. D. (2) złożonych w sprawie I C 603/14, z których to zeznań wynika, że J. P. (1) był uprawnionym właścicielem nieruchomości, a w konsekwencji w chwili objęcia rzeczy w posiadanie Parafia była w dobrej wierze;

4. Naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności art. 233 k.p.c., poprzez dokonanie przez sąd dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie i bezzasadne pozbawienie wiarygodności zeznań świadka A. D. (2) złożonych w sprawie I C 603/14 tylko na tej podstawie, że są one sprzeczne z zeznaniami złożonymi w innej sprawie (I Ns 756/10), podczas gdy jego zeznania są logiczne, spójne i wiarygodne i w kluczowych kwestiach, to jest co do wiedzy na temat tego, kto jest właścicielem nieruchomości, nie pozostają z sobą w sprzeczności;

5. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na zaniechaniu przez sąd samodzielnego ustalenia stanu faktycznego w sprawie i przyjęciu faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia jedynie na podstawie innych postępowań, pozostających w związku ze sprawą, a w szczególności na błędnym oparciu się na wyrażonej w innej sprawie (I Ns 1106/12) koncepcji pośredniego nabycia nieruchomości, i na tej podstawie wywiedzenie przez sąd złej wiary wnioskodawczyni.

Formułując tej treści zarzuty, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie, że parafia Rzymskokatolicka (...) w T. nabyła z dniem 31 marca 2007 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości o powierzchni 4044 m⁽²⁾ położonej w T. (...), składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), obręb (...) gm. kat. Z., dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), oraz nieruchomości o powierzchni 4639 m⁽²⁾ położonej w T. (...), składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), obręb (...) gm. kat. Z., dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka A. D. (1) wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jej rzecz od wnioskodawczyni kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja wnioskodawczyni nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów dotyczących błędów w zakresie postępowania dowodowego, mających znaczenie dla ustalenia podstawy faktycznej orzeczenia, albowiem prawidłowość dokonanych ustaleń jest niezbędnym warunkiem właściwego zastosowania prawa materialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie jest trafny. Zgodnie z treścią tego przepisu, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodową poszczególnych dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego. Powinna ona również uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość. Wszechstronne rozważenie zgromadzonego materiału dowodowego oznacza uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących, a mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności.

Mając powyższe na względzie należy stwierdzić, że Sąd I instancji wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy, dając temu należyty wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, w którym szczegółowo wskazał, w jakim zakresie dał wiarę, a w jakim odmówił wiarygodności poszczególnym dowodom.

Należy wskazać, że apelacja wnioskodawczyni opiera się w głównej mierze na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., polegającym na przekroczeniu przez Sąd pierwszej instancji granic swobodnej oceny dowodów, co doprowadziło do błędnego, zdaniem skarżącej, ustalenia, że wnioskodawczyni nie nabyła w dobrej wierze nieruchomości objętej wnioskiem.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy, wbrew stawianym zarzutom, poczynił w sprawie trafne ustalenia faktyczne co do okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia i na ich podstawie wyciągnął zasadne wnioski, które dawały podstawę do oddalenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Przede wszystkim, Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że w chwili obejmowania obu nieruchomości w posiadanie – który to moment jest decydujący dla prawnej kwalifikacji tego, czy posiadanie było w dobrej, czy też w złej wierze – Parafia miała świadomość, że stawiający z nią do obu kontraktów (sprzedaży i darowizny) zbywca, J. P. (1) nie był w istocie w pełni uprawnionym właścicielem nieruchomości, a jedynie stał się nim przy wykorzystaniu pewnego prawniczego zabiegu, który został „wymyślony” i wykorzystany właśnie w celu przewłaszczenia rzeczy na wnioskodawczynię z równoczesnym obejściem ówczesnych przepisów prawa, których zastosowanie legem artis uniemożliwiłoby nabycie tychże nieruchomości przez Parafię. Wnioskodawczyni od początku wiedziała o potrzebie skorzystania z tego prawniczego zabiegu, tj. uzyskania własności rzeczy przez J. P. (1) w drodze zasiedzenia, albowiem

brała udział w jego przygotowaniu, uzgodniła go z H. D. (1), który go zaakceptował, oraz z J. P. (1), który go zrealizował; zadeklarowała nawet jego sfinansowanie. Taki obraz sprawy wynika z analizy całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym zwłaszcza z protokołów zeznań ówczesnego proboszcza Parafii A. D. (2) i J. P. (1) oraz z korespondencji między zainteresowanymi wówczas osobami, tj. J. P. (1), H. D. (1) i biskupem P. B..

W związku z powyższym nie można zgodzić się z argumentacją skarżącej, że skoro J. P. (1) na moment zbywania działek dysponował prawomocnym postanowieniem sądu stwierdzającym tytuł prawny do nieruchomości, to usprawiedliwia to przeświadczenie wnioskodawczyni, iż – działając w zaufaniu do orzeczenia sądowego – miała pełne podstawy sądzić, że nabywa działki zgodnie z przepisami prawa, a w konsekwencji, powstające w takich okolicznościach jej posiadanie rzeczy winno być uznawane za władztwo w dobrej wierze. Należy zauważyć, że w większości przypadków tego rodzaju rozumowanie byłoby w pełni uprawnione, jednakże w tej sprawie zaistniały pewne dodatkowe okoliczności, które nie pozwalają zaakceptować tezy wnioskodawczyni. Ponownie trzeba bowiem podkreślić, iż kluczowe znaczenie ma tu przywołana już okoliczność, że Parafia miała pełną świadomość tego, w jaki sposób stawający z nią do umów sprzedaży i darowizny właściciel rzeczy (J. P. (1)) uzyskał swój tytuł prawny, dający możliwość przeniesienia ich własności na wnioskodawczynię. O tym, że wnioskodawczyni, a można też powiedzieć szerzej – strona kościelna, albowiem w całą sprawę znacząco była też zaangażowana Kuria Diecezjalna w T., wiedziała, iż udział J. P. (1) w całym „przedsięwzięciu” ma tylko wymiar formalny, zaś rzeczywistym właścicielem nieruchomości pozostaje H. D. (1) świadczy nie tylko przebieg wydarzeń przed zawarciem umów sprzedaży i darowizny, ale również postawa przedstawicieli Kościoła po dojściu do skutku umowy sprzedaży, którzy przejawiali szczególną troskę o to, by pieniądze wypłacone przez Parafię w ramach ceny trafiły do H. D. (1), a więc – w ich przekonaniu – „prawdziwego” właściciela i tym samym osobę jedynie uprawnioną do otrzymania pieniężnego ekwiwalentu za przewłaszczenie rzeczy. Z zeznań A. D. (2) jasno wynika, że bardzo mu zależało, by pieniądze ze sprzedaży dotarły do rąk D., dlatego też w rozmowie z J. P. (1) upewniał się, czy zostało to zrealizowane. Zresztą z korespondencji prowadzonej przed sprawą o zasiedzenie (zwłaszcza z listu biskupa B. do H. D. (1) z dnia 10 września 1986 r. – karta 83) także jednoznacznie wynika, iż niezależnie od faktu, że zbywcą nieruchomości będzie J. P. (1), ekwiwalent pieniężny za przewłaszczoną rzecz ma trafić do H. D. (1). Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, w tym również treść opinii prawnej adw. K. S. przedłożonej do akt w toku rozprawy apelacyjnej, wskazuje jednoznacznie, że zarówno Parafia, jak i Kuria Diecezjalna miały świadomość tego, że działanie podjęte przez J. P. (1) jest jedynym sposobem pozwalającym na osiągnięcie celu w postaci uzyskania własności nieruchomości. Wiadomo było, że nieruchomości ujawnione są w księdze wieczystej na nieżyjącą B. G.. Przeprowadzenie spadku po niej nie tylko było czasochłonne, ale też nie gwarantowało, że własność zostanie stwierdzona na rzecz jej spadkobiercy H. D. (1), skoro masa spadkowa obejmowała też grunty o przeznaczeniu rolniczym, a nabycie takich w latach 70 – tych było niezwykle trudne z uwagi na istotne ograniczenia w obowiązujących wówczas przepisach. O tym m.in. mówi ekspertyza prawna przygotowana dla Parafii przez adwokata S.. W tej sytuacji wszyscy zainteresowani (Parafia, Kuria Diecezjalna, H. D. (1), J. P. (1)) uznali, że najkorzystniejszym „rozwiązaniem” będzie przeprowadzenie zasiedzenia, które dla wszystkich ww. podmiotów będzie korzystne, bo nawet tracący w ten sposób definitywnie tytuł prawny do rzeczy H. D. (1) nie będzie tym pokrzywdzony, albowiem otrzyma od Parafii zapłatę ceny, choć przecież nie on będzie sprzedającym. Taki stan rzeczy wyklucza przyjęcie istnienia u wnioskodawczyni dobrej wiary w chwili obejmowania nieruchomości w posiadanie. W związku z tym nie może być też skuteczny zarzut skarżącej, że nie posiadała specjalistycznej wiedzy prawniczej, która pozwoliłaby jej ocenić, jakie są przesłanki nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia. Trudno zresztą taki pogląd zaakceptować, jeśli zważy się, że przecież proboszcz Parafii, ksiądz D. doskonale wiedział (sam to zeznał), iż właścicielem nieruchomości jest H. D. (1), a J. P. (1) jest tylko jego pełnomocnikiem. W tej sytuacji nie trzeba posiadać szczególnej wiedzy prawniczej, by ocenić, że w normalnym układzie rzeczy pełnomocnik – a więc ktoś, kto powołany jest do działania w imieniu i na rzecz mocodawcy, kto ex definitione tylko reprezentuje mocodawcę i zobowiązany jest działać w jego interesie – nie może pozbawić własności tegoż mocodawcy, powołując się na zasiedzenie.

W konkluzji należy więc podkreślić, że ustalenia faktyczne Sądu I instancji dokonane w sprawie są prawidłowe i znajdują pokrycie w materiale dowodowym w niej zgromadzonym. Sąd Okręgowy podziela je więc niemal w całości i przyjmuje za własne. Na uwzględnienie zasługuje jedynie ten zarzut apelującej, że materiał dowodowy sprawy w istocie nie daje podstawy do twierdzenia, iż Parafia miała świadomość, że w sprawie o zasiedzenie inicjujący ją

J. P. (1) wskazał jako uczestnika postępowania nieżyjącą już wówczas B. G.. Jak zeznał w jednym z postępowań J. P. (1), była to inicjatywa radcy prawnego O., mająca służyć przyspieszeniu sprawy o zasiedzenie. Wyeliminowanie tej okoliczności z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia nie wpływa jednak w żaden sposób na wynik końcowy wniosku przeprowadzonego przez Sąd Okręgowy. Nie ten bowiem fakt był decydujący dla przyjęcia złej wiary wnioskodawcy.

Można również na marginesie zauważyć, iż Sąd Rejonowy w pewnym sensie nieprawidłowo jako podstawę swoich niektórych ustaleń przywołuje zeznania A. D. (2), H. D. (1) czy J. P. (1), podczas gdy osoby te nie były przecież przesłuchane w sprawie (odpowiednio jako świadkowie i uczestnik postępowania). Sąd I instancji zasadnie skorzystał z ich depozycji złożonych w innym postępowaniu, dlatego też faktyczną podstawę ustaleń stanowią w takiej sytuacji protokoły tych zeznań, mające oczywiście walor dokumentów urzędowych. Okoliczność ta, niekwestionowana zresztą przez strony postępowania, nie miała istotnego wpływu na poczynione ustalenia.

W prawidłowo ustalonym przez Sąd Rejonowy stanie faktycznym niezasadne okazały się również zarzuty skarżącej dotyczące naruszenia prawa materialnego.

Wskazać należy, że w myśl art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Wówczas, stosownie do § 2 art. 172 k.c., nabycie własności jest możliwe, ale dopiero po upływie lat trzydziestu. W świetle tej regulacji, jedna z kluczowych przesłanek nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia (wymagany okres posiadania samoistnego), uzależniony jest od dobrej lub złej wiary posiadacza. Przy czym, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza liczy się chwila objęcia nieruchomości w posiadanie, a późniejsza zła wiara posiadacza, jeśli by nawet były ku niej podstawy, nie ma już znaczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2013 r., II CNP 15/13).

Kodeks cywilny nie definiuje pojęć: dobra wiara, zła wiara. Znaczenie tym pojęciom nadaje więc doktryna i orzecznictwo sądowe. W orzecznictwie Sądu Najwyższego można wyodrębnić dwa poglądy: tzw. tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 12/76, poz. 259), oraz drugi, przyjmujący, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności, niczyjego prawa nie narusza, co występuje przede wszystkim wtedy, gdy otrzymał on posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 25 maja 1955 r., I CO 14/55, OSN 4/56, poz. 92). W nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego przedstawione wyżej poglądy właściwie nie konkurują ze sobą, albowiem w zasadzie jednolicie uznaje się, że instytucja posiadania w dobrej wierze powinna być rozumiana w sposób tradycyjny (zob. uchwała SN z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSP 1/95, poz. 1; postanowienie SN z 4 grudnia 1998 r., III CKN 48/98; postanowienie SN z 22 grudnia 1998 r., II CKN 59/98; postanowienie SN z 17 lutego 1997 r., II CKN 3/97).

Jakkolwiek Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia złej wiary, nie można jednak abstrahować od definicji tego pojęcia zawartej w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707, z późn. zm.), zgodnie z którym w złej wierze jest ten kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Na tle tego przepisu w doktrynie przeważa pogląd, iż wiedza nabywcy o istotnej wadliwości aktu prawnego (czynności prawnej, decyzji administracyjnej, itd.), na podstawie którego zbywca nabył nieruchomość, z reguły uzasadnia stwierdzenie, że nabywca działał w złej wierze. Stanowisko to zostało też potwierdzone w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 września 2001 r. stwierdził, iż nabywcę nieruchomości w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby wpisanej w księdze wieczystej jako właściciel można uznać za działającego w złej wierze, jeżeli w chwili nabycia zna niebudzące wątpliwości fakty jednoznacznie uzasadniające stwierdzoną później nieważność aktu stanowiącego podstawę wpisu zbywcy w księdze wieczystej (por. wyrok SN z dnia 20 września 2001 r., II CKN 277/99, OSNC 2002/6/77). Pogląd ten nie ma w niniejszej sprawie wprawdzie bezpośredniego zastosowania, jako że nie dowiedziono, by Parafia wiedziała o sposobie procedowania w

sprawie o zasiedzenie, w której nie ujawniono osoby H. D. (1), lecz jako uczestniczkę wskazano jego zmarłą żonę, co doprowadziło później do wznowienia tegoż postępowania. Należy się jednak doń odwołać w takim znaczeniu, że jeśli świadomość nieprawidłowości postępowania prowadzącego do nabycia rzeczy przez późniejszego zbywcę wpływa negatywnie na dobrą wiarę nabywcy (posiadacza samoistnego), to tym bardziej oddziałuje nań w takim samym negatywnym aspekcie taki stan, jaki został ujawniony w niniejszym postępowaniu, tj. wiedza, że postępowanie sądowe prowadzące do stwierdzenia nabycia własności rzeczy (np. przez zasiedzenie) zostaje wdrożone tylko po to, by uzyskać uprzednio ustalony i pożądaný efekt podmiotowy, zwłaszcza gdy inny, prawnie bardziej nawet uzasadniony (nabycie w drodze spadkobrania) mógłby być połączony z „niebezpieczeństwem” nabycia własności przez Skarb Państwa.

Na koniec należy również zauważyć, że w sprawie niniejszej nie było możliwe przyjęcie dobrej wiary Parafii w oparciu o domniemanie statuowane w art. 7 k.c. Przeprowadzone bowiem dowody w sposób skuteczny domniemanie to obaliły.

Mając zatem na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., uznając, iż interesy uczestników w przedmiotowej sprawie były sprzeczne. Skoro więc apelacja została oddalona, to koszty postępowania związane z udziałem w nim na etapie postępowania apelacyjnego uczestniczki A. D. (1) obciążają wnioskodawczynię. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika uczestniczki została ustalona na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 8 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 2013r. poz. 461, z późn. zm.).