

Sygn. akt: I C 1361/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2023 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Ewa Tokarzewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Krystian Kuciński

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 lutego 2023 r. w O.

sprawy z powództwa **M. M.**

przeciwko **S. S.**

o nakazanie lub zapłatę

I. oddała powództwo główne;

II. oddała powództwo ewentualne;

III. zasądza od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Olsztynie na rzecz Kancelarii Radcy Prawnego I. K. kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Ewa Tokarzewska

Sygn. akt I C 1361/22

UZASADNIENIE

Ostatecznie **powódka M. M.** pozwem skierowanym przeciwko S. S., wniosła o:

- zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu nieruchomości opisanych w KW (...) oraz w KW (...),
- ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia tego roszczenia wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 300.000 zł tytułem jednorazowego świadczenia zamiast renty.

Ponadto wniosła o ustalenie i przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu w kwocie 10.800 zł plus podatek VAT 23% w kwocie 2.484 zł co stanowi kwotę 13.284 zł.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, iż dnia 12 listopada 1993 r. aktem notarialnym Rep. A nr (...), dokonała darowizny na rzecz swojej córki B. M. (1) nieruchomości położonej we wsi O. (województwo L.), na która składały się działki (...), dla której założona została księga wieczysta (...). Wskazała, że na nieruchomości znajduje się dom mieszkalny oraz zabudowania gospodarcze. W w/w akcie notarialnym obdarowana córka ustanowiła na jej rzecz nieodpłatnie i dożywotnio osobistą służebność mieszkania polegającą na prawie korzystania z jednego pokoju od strony zachodniej

domu mieszkalnego i wspólnej kuchni a także korzystania z jednej klatki w oborze, części stodoły oraz prawo dożywotniego użytkowania nieruchomości obszaru 30 arów gruntu ornego.

Następnie, córka powódki nabyła nieruchomość rolną położoną we tej samej wsi o łącznej powierzchni 2,6700 ha, składającą się z działek (...), (KW nr (...)). Powódka wskazała, że zawarła z córką umowę o zwrot kwoty w razie sprzedaży zakupionej ziemi oraz ustanowienie opieki do końca życia. Podniosła, że do zakupu ziemi dołożyła 50% ceny i zawarła klauzulę, iż należy jej się zwrot tego wkładu w przypadku sprzedaży ziemi, co jednak nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Następnie, w drodze licytacji komorniczej, pozwany nabył nieruchomości należące do B. M. (2) położone we wsi O., składającej się z działek (...) o łącznej powierzchni 1,9400 ha. Zakupione działki zostały odłączone z księgi wieczystej (...). Pozwany nabył w tej samej drodze również nieruchomości należące do B. M. (2), działka (...). Powódka wskazała, że obie nieruchomości nabyte zostały wraz z prawem dożywotnim ujawnionym w księdze wieczystej. Zarzuciła pozwanemu, że ten ją dręczy oraz uniemożliwia jej korzystanie z użytkowania ziemi zgodnie z zapisem w akcie notarialnym. Wskazała, że pozwany próbował ją zastraszyć by zwołała dożywocie nie spełniając jednocześnie żadnych zobowiązań z nim związanych oraz nie oferując żadnej pomocy.

Pozwany S. S. wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że w całym dotychczasowym życiu tylko 3 razy był na terenie województwa (...), z czego tylko raz na terenie gminy W.. Nie zna i nigdy nie widział Pani M. M., ani jej córki. Nigdy nie był pod ich adresem. Na co dzień mieszka ok. 400 km od nich. Następnie podał, że nabycia przedmiotowych nieruchomości dokonał w drodze licytacji komorniczej w związku z niespłacanymi długami Pani B. U., córki powódki, która w tamtym czasie była wieloletnią właścicielką sprzedawanych nieruchomości. Powody zakupu przedmiotowych nieruchomości były ściśle biznesowe. Zaprzeczył by dokonał tego zakupu z powodów osobistych. Podniósł, że jeżeli ktokolwiek nachodził powódkę i uznawała to za uciążliwe, to mogła zgłosić to odpowiednim służbom celem weryfikacji tych osób, co w jego ocenie pozwoliłoby uniknąć takich nieporozumień jak te niniejsze.

Następnie wskazał, że od momentu nabycia spornej nieruchomości, przez 6 lat córka powódki bezprawnie użytkowała te pola, zgłaszając je do dopłat w (...), nie płacąc żadnego czynszu, ani podatku rolnego, co przy dzisiejszej interpretacji przepisów jest wyłudzeniem dopłat. Pozwany zaprzeczył jakoby ograniczał dożywotnią służebność na rzecz powódki. Zgodnie z treścią paragrafu § 6 aktu notarialnego A NR (...) powódka ma prawo do użytkowania tylko 30 arów z całej księgi wieczystej, nie całej powierzchni wszystkich działek. Wskazał, że nigdy nie korespondował, ani nie rozmawiał z powódką, ani jej córką. Jedynie za pośrednictwem Pani Mecenas I. K. próbował skontaktować się z nimi w celu złożenia oferty na dzierżawę – co pozostało bez odpowiedzi. W jego ocenie stawiane mu zarzuty są oszczerstwem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12 listopada 1993 r. M. M. z mężem J. M. umową darowizny zawartą w formie aktu notarialnego (rep.(...)) darowali na rzecz swojej córki B. M. (1) (obecnie U.) nieruchomość położoną we wsi O. województwo L., powiat (...), gmina W., składającą się z działek (...). Na powyższej nieruchomości w obrębie działki nr (...) znajduje się dom mieszkalny, murowany, parterowy, 3-izbowy; obora murowana niespecjalistyczna oraz stodoła drewniana. Obdarowana oświadczyła, że przyjmuje tę darowiznę a ponadto, ustanowiła na rzecz darczyńców nieodpłatnie i dożywotnio osobistą służebność mieszkania polegającą na prawie korzystania z jednego pokoju od strony zachodniej domu mieszkalnego i wspólnej kuchni a także korzystania z jednej klatki w oborze, części stodoły oraz prawo dożywotniego użytkowania nieruchomości obszaru 30 arów gruntu ornego w miejscu wybranym przez uprawnionych. Z uwagi na to, że przedmiotowa nieruchomość nie miała założonej księgi wieczystej, strony wniosły o jej założenie i wpisanie w jej treści prawa własności oraz praw dożywotnich zgodnie z zawartą umową.

(d.: kserokopia aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 72-73)

Zgodnie z księgą wieczystą nr (...), właścicielem w/w nieruchomości jest B. M. (1) (obecnie U.). W dziale III tejże księgi wpisano ograniczone prawo rzeczowe w postaci ustanowionego dożywotniego prawa na rzecz M. M. i J. M.. Ponadto zawarto informację o wszczętym postępowaniu egzekucyjnym i wskazano listę wierzycieli.

(d.: wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 38-46)

W dniu (...) córka pozwanej – B. M. (1) (obecnie U.) umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego (rep. (...)) kupiła nieruchomość rolną położoną we wsi O. województwo L., powiat (...), gmina W., o łącznej powierzchni 2,6700 ha, składającą się z działek (...). Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta (...).

(d.: kserokopia aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 74-75, wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 62-71)

Powódka M. M. zawarła z córką B. M. (1) (obecnie U.) „umowę o zwrot kwoty w razie sprzedaży zakupionej ziemi”, w treści której strony wskazały, że nabyły ją wspólnie, po połowie za kwotę 25.000 zł. Udział M. M. został określony na kwotę 12.500 zł i został opatrzony informacją „za opiekę do końca życia”. Strony zawarły klauzulę, zgodnie z którą, w przypadku sprzedaży ziemi, powódce należy się zwrot tego wkładu. Umowa datowana była na 10.03.2002 r., natomiast w prawym górnym rogu została opatrzona zapisem „18.10.21” W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla tej nieruchomości nie widnieje żadna informacja o powyższej okoliczności.

(d.: kserokopia umowy k. 76, wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 62-71)

Pozwany nabył w drodze licytacji w trakcie egzekucji komorniczej nieruchomości należące do B. M. (2) (obecnie U.) położone we wsi O. województwo L., powiat (...), gmina W., składającej się z działek (...) o łącznej powierzchni 1,9400 Ha. Po odłączeniu z księgi wieczystej (...) zakupionych działek - dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta (...). Pozwany nabył w tej samej drodze również nieruchomości należące do B. M. (2) (obecnie U.), działka (...) opisane w KW nr (...).

(bezsporne a nadto dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 50-61)

W domu znajdującym się na działce nr (...) zamieszkują wspólnie powódka wraz z córką. Powódka zajmuje w nim dwa pomieszczenia. Obecnie z uwagi na brak sił nie korzysta już z budynków gospodarczych, nie korzysta również przysługujących jej 30 arów ziemi. Nieruchomość zakupiona przez pozwanego położona jest w odległości około 400 km od jego miejsca zamieszkania. Pozwany nigdy nie był w domu powódki i jej córki, nie spotkał się z nimi ani nie nawiązywał kontaktu. Jest świadomy, że w jednej z ksiąg wieczystych przedmiotowych nieruchomości wpisane jest prawo dożywocia dla powódki. Nie uniemożliwił powódce korzystania z ziemi. Pozwany próbował sprzedać sporną nieruchomość. Poinformował telefonicznie zainteresowaną osobę o prawie dożywocia powódki i zaproponował by ten spróbował się z nią dogadać. Potencjalny nabywca przekazał pozwanemu, że nie doszedł do porozumienia z M. M.. Powódka nie ma pewności czy to pozwany był sprawcą niepokojących ją zachowań oraz czy to on utrudniał jej dostęp do ziemi. Córka powódki uważa, że może to mieć związek z pozwanym, gdyż przed 2016 r. nie dochodziło do podobnych sytuacji. Pozwany natomiast uważa, że osobami niepokojącymi powódkę mogą być wierzyciele jej córki.

(d.: zeznania świadka B. U. (poprzednio M.) k. 134v.-135, zeznania powódki k. 135v., zeznania pozwanego k. 135v.-136)

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, roszczenie powódki o zasądzenie na jej rzecz zwrotu nieruchomości oraz ewentualne roszczenie o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 300.000 zł tytułem jednorazowego świadczenia zamiast renty, należało uznać za bezzasadne.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych w sprawie w oparciu przede wszystkim o załączone do akt i wzajemnie niekwestionowane przez strony dokumenty, których wiarygodność (poza przypadkiem wskazanym poniżej) nie budziła wątpliwości. Ponadto Sąd oparł się na wiarygodnych zeznaniach pozwanego oraz zeznaniach powódki. Sąd dał wiarę również zeznaniom zawnioskowanego świadka, jednakże jedynie w zakresie, w którym korespondowały z

pozostałym materiałem dowodowym. Zeznaniami córki powódki nie można przypisać cechy obiektywizmu. Są one oparte w znacznej mierze na spekulacjach nie zaś na faktach. W ocenie Sądu zeznania świadka zmierzały w zasadzie do takiego przedstawiania okoliczności sprawy by odwrócić negatywne dla świadka skutki licytacji komorniczej, nie zaś by ochronić prawo do dożywocia powódki.

Co do dowodu w postaci „umowy o zwrot kwoty w razie sprzedaży zakupionej ziemi” zawartej pomiędzy powódką a jej córką wskazać należy, że w ocenie Sądu została ona sporządzona jedynie na potrzeby niniejszego postępowania, co czyni ją niewiarygodną. Świadczy o tym nie tylko jej chaotyczna treść, brak jakiegokolwiek informacji o niej w treści księgi wieczystej, ale również zawarcie w jej prawym górnym rogu zapisu mogącego świadczyć o faktycznej dacie jej sporządzenia. Wskazane w umowie „18.10.21” nasuwa jednoznaczne skojarzenie z formatem daty zapisanym liczbowo oznaczającym 18 października 2021 r. Ponadto umowa ta została załączona do pisma strony powodowej z dnia 21 października 2021 r. Z uwagi jednak na wynik niniejszej sprawy, okoliczność ważności tej umowy pozostaje w zasadzie bez znaczenia i została zaakcentowana przez Sąd jedynie dla porządku.

Istota tego sporu sprowadzała się do oceny tego czy pozwany swoim zachowaniem uniemożliwił powódce korzystanie z przysługujących jej praw wynikających z umowy dożywocia. Przy czym zakresem tej oceny może być objęte jedynie prawo dożywotniego użytkowania obszaru 30 arów gruntu ornego w miejscu wybranym przez uprawnioną. Pozostała służebność wskazana w umowie tj. prawo do korzystania z części domu mieszkalnego, jednej klatki w oborze oraz części stodoły związana jest bezspornie z działką nr (...), na której budynki te się znajdują, a która nie była objęta w/w umową sprzedaży przez co nie należy do pozwanego (z tego co jest Sądowi wiadome nadal należy do córki powódki). Wobec tego należało ustalić czy zgodnie z twierdzeniem pozwu, pozwany uniemożliwia powódce korzystanie z 30 arów gruntu ornego.

Jak wynika z zebranego materiału dowodowego, ostatecznie po stronie powodowej nie ma pewności co do tego czy to pozwany był sprawcą niepokojących ją zachowań, czy to on utrudniał jej dostęp do ziemi oraz czy ten dostęp w ogóle był przez kogokolwiek utrudniany. Świadek również nie ma pewności co do osoby mającej niepokoić pozwaną. Córka powódki wskazała, że nigdy nie widziała osoby, która miałaby ich nękać, jednakże uważa, że ma to związek z pozwanym tylko dlatego, że przed zakupem przez niego nieruchomości podobne sytuacji nie miały miejsca.

Pozwany natomiast nabył sporną nieruchomość w celu jej późniejszej sprzedaży z zyskiem. Powszechnie wiadomo, że na licytacjach komorniczych możliwy jest zakup nieruchomości po cenie niższej niż rynkowa. Zatem fakt zakupu nieruchomości nawet tak znacznie oddalonej od miejsca zamieszkania nie budzi wątpliwości. Pozwany wskazał, że córka powódki bezpłatnie użytkowała sporne nieruchomości już po tym jak zostały przez niego zakupione. Ponadto zgłaszała je do dopłat w (...). Powyższe nie zostało zaprzeczone przez powódkę ani jej córkę a zatem jest bezsporne. W ocenie Sądu mało prawdopodobne jest bowiem, by pozwany, który przez 6 lat godził się na to by córka powódki użytkowała jego ziemię, jednocześnie miał uporczywie nękać jej matkę (powódkę) w celu uniemożliwienia jej korzystania z części stanowiącej jedynie 30 arów. Dla porządku wskazać również należy, że przysługujące powódce prawo użytkowania części gruntu rozciąga się na działki o numerach:(...) (...), (...), (...), (...), spośród których pozwany jest właścicielem działek nr: (...). Pozostałe stanowią własność córki powódki. Zgodnie z zawartą umową, powódka może korzystać z przysługującego jej prawa w miejscu dowolnie przez siebie wybranym a zatem również z działek będących własnością jej córki – która pierwotnie była zobowiązana z tytułu umowy o dożywocie. Oczywistym jest, że wybór ten ostatecznie należy do powódki.

Powyższe okoliczność mają jednak znaczenie o tyle, że rodzą poważne wątpliwości co do zasadności powództwa i noszą znamiona nadużycia prawa podmiotowego przez stronę powodową pozostając w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Za Sądem Apelacyjnym w Białymstoku (I ACA 952/15, LEX nr 2047167) wskazać należy, że ujęte w art. 5 k.c. klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego należy traktować jako normy społeczne ogólne, odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony prawnej. Jak już wcześniej wspomniano, przy ocenie zeznań świadka, w ocenie Sądu przedmiotowy spór został zainicjowany nie w celu ochrony prawa powódki wynikającego z umowy dożywocia a w

celu odwrócenia negatywnych skutków licytacji komorniczej dla jej córki. Zarówno z zeznań świadka jak i strony powodowej wynika, że z uwagi na brak sił, M. M. nie korzysta już ani z budynków gospodarczych ani z przysługujących jej 30 arów ziemi a bez wątpienia – gdyby tylko możliwości fizyczne pozwalały jej na to – mogłaby korzystać. Pozwany wszak jest świadomy przysługującego powódce prawa a jego postawa w czasie procesu oraz okoliczności bezsporne w sprawie nie dają podstaw by przypuszczać, iż miałby to powódce utrudniać. Pozwany podjął próbę sprzedaży spornych gruntów uprzędając zainteresowanego zakupem o obciążeniu nieruchomości umową dożywocia oraz polecił by ten spróbował dogadać się z uprawnioną z tego tytułu. Nie jest wykluczone, że powódka jako starsza, schorowana osoba mogła odczuwać pewnego rodzaju niepokój w sytuacji, w której niezapowiedzianie odwiedził ją potencjalny kupiec nieruchomości by omówić kwestie jej dożywocia. Okoliczność ta pozbawiona jest jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy, gdyż obiektywna ocena takiego zdarzenia nie pozwala na stwierdzenie, że prawo powódki do użytkowania gruntu zostało w jakimkolwiek zakresie zagrożone a powyższej sytuacji trudno jest również przypisać cechy nękania. Tym bardziej nękania, którego sprawcą miałby być pozwany.

Reasumując powyższe rozważania stwierdzić zatem należy, że strona powodowa nie udowodniła ani nawet nie uprawdopodobniła twierdzeń zawartych w pozwie czym nie wypełniła dyspozycji z art. 6 k.c. a ponadto swoim działaniem nadużyła przysługującego jej prawa (art. 5 k.c.), godząc w reguły uczciwego, rzetelnego i lojalnego postępowania. Wobec powyższego należało oddalić powództwo, o czym orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

Mając na względzie wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 kwietnia 2020 r. (SK 66/19) oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2021 r. (I CSK 598/20), o kosztach Sąd orzekł w punkcie III wyroku przyznając radcy prawnemu I. K. ze Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu kwotę 10.800 zł. Wartość przedmiotu sporu w sprawie wynosi 300.000 zł, zatem minimalna stawka wynagrodzenia radcowskiego wg norm przepisanych dla sprawy o zapłatę wynosi 10.800 zł.

SSO Ewa Tokarzewska