

Sygn. akt II Ca 836/16

POSTANOWIENIE

Dnia 4 stycznia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Karina Marczak
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski (spr.) SO Tomasz Sobieraj
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Gregorczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 stycznia 2017 roku w S.

sprawy z wniosku **I. B. i J. M. (1)**

z udziałem **Gminy M., M. B., K. B., F. M., T. M., R. M.**

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki Gminy M. od postanowienia Sądu Rejonowego w S. z dnia 31 marca 2016 roku, sygn. akt I Ns 1512/11

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że

- a) **w punkcie I. oddalić wniosek;**
- b) **w punkcie II. oddalić wniosek;**
- c) **w punkcie III. oddalić wniosek;**

2. oddalić apelację w pozostałej części;

3. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy we własnym zakresie ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Sławomir Krajewski SSO Karina Marczak SSO Tomasz Sobieraj

Sygn. akt II Ca 836/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy I. B., J. M. (2) oraz J. M. (1) wnieśli wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości niezabudowanej stanowiącą działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 323 położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w S., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pismem z 11 września 2012 roku wnioskodawcy sprecyzowali swoje żądanie wskazując, iż wnoszą o stwierdzenie, że w drodze zasiedzenia, własność nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w S. w obrębie ewidencyjnym 2 o numerze ewidencyjnym działki (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...), nabyli: I. B., M. B. i K. B. - w części 1/3 na zasadzie współwłasności, J. M. (1) i R. M. - w części 1/3 na zasadzie współwłasności oraz F. M. i T. M. - w części 1/3 na zasadzie współwłasności.

Pismem wniesionym w dniu 10 października 2012 roku, wnioskodawcy sprecyzowali żądanie, wskazując iż wnoszą o stwierdzenie, że w drodze zasiedzenia, własność nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w S. w obrębie ewidencyjnym 2 o numerze ewidencyjnym działki (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...), nabyli: I. B. - udział w wysokości 2/18, M. B. - udział w wysokości 2/18, K. B. - udział w wysokości 2/18, J. M. (1) - udział w wysokości 3/18, R. M. - udział w wysokości 3/18, F. M. - udział w wysokości 3/18, T. M. - udział w wysokości 3/18.

Postanowieniem z dnia 31 marca 2016 roku Sąd Rejonowy w S., wydanym w sprawie I Ns 1512/11:

I. stwierdził, że uczestnicy postępowania, F. M. i T. M. z dniem 1 października 2005 roku nabyli przez zasiedzenie na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej część nieruchomości gruntowej położonej w S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb ewidencyjny nr 2, dla której Sąd Rejonowy w S. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) - oznaczoną w projekcie geodezyjnego podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego z zakresu geodezji J. K. z 27 listopada 2014 roku (k. 299 akt) stanowiącym integralną część tego postanowienia - jako działka numer (...) o powierzchni 0,0070 ha;

II. stwierdził, że wnioskodawczyni I. B. oraz uczestniczki postępowania K. B. i M. B. z dniem 1 października 2005 roku nabyły przez zasiedzenie na zasadzie współwłasności część nieruchomości gruntowej położonej w S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb ewidencyjny nr 2, dla której Sąd Rejonowy w S., Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) - oznaczoną w projekcie geodezyjnego podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego z zakresu geodezji J. K. z 27 listopada 2014 roku (k. 299 akt) stanowiącym integralną część tego postanowienia - jako działka numer (...) o powierzchni 0,0087 ha;

III. stwierdził, że wnioskodawczyni J. M. (1) oraz uczestnik postępowania R. M. z dniem 1 października 2005 roku nabyli przez zasiedzenie na zasadzie współwłasności część nieruchomości gruntowej położonej w S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb ewidencyjny nr 2, dla której Sąd Rejonowy w S., Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) - oznaczoną w projekcie geodezyjnego podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego z zakresu geodezji J. K. z 27 listopada 2014 roku (k. 299 akt) stanowiącym integralną część tego postanowienia - jako działka numer (...) o powierzchni 0,0143 ha;

IV. ustalił, iż każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

V. nakazał pobrać od uczestników postępowania, F. M. i T. M. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w S. kwotę 1046,08 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

VI. nakazał pobrać od wnioskodawczyni I. B. oraz uczestniczek postępowania, K. B. i M. B. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w S. kwotę 1046,08 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

VII. nakazał pobrać od wnioskodawczyni J. M. (1) oraz uczestnika postępowania, R. M. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w S. kwotę 1046,08 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym.

Działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem 323, dla której Sąd Rejonowy w S., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), położona w S. przy ul. (...), stanowiła własność Skarbu Państwa, a na mocy decyzji Urzędu Wojewódzkiego z dnia 4 listopada 1991 roku ((...).n.3- (...)) jej właścicielem została Gmina M.. Dla terenu nieruchomości stanowiącą działkę nie istnieje obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego.

Na mocy umowy z dnia 6 kwietnia 1967 roku J. M. (2), M. M. (1), A. W. oraz S. W. nabyli prawo własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Jednocześnie zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym był posadowiony budynek będący przedmiotem umowy sprzedaży.

Nieruchomość, dla którego Sąd Rejonowy w S., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), będąca przedmiotem użytkowania wnioskodawców sąsiaduje bezpośrednio z działką nr (...).

Poprzednicy prawni wnioskodawców objęli w posiadanie działkę nr (...), która dodatkowo w 1967 roku od ul. (...) została ogrodzona.

I. B. wraz z córkami - także - E. B. (z którym to I. B. się rozwiódł) - M. B. i K. B. (jako spadkobierczynie po E. B.) i J. M. (2), są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy w S., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Poprzednim właścicielem była M. M. (1) (i J. M. (2)), którzy nabyli nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z 6 kwietnia 1967 roku.

I. B. i jej córkom oraz J. M. (2), tak jak wcześniej ww. M. i J. M. (2), przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest posadowiony budynek, w którym znajdują się należące do I. B. i J. M. (2) lokale mieszkalne, dla którego Sąd Rejonowy w S., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione na rzecz poprzedników prawnych wnioskodawców wraz z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości z 6 kwietnia 1967 roku.

Wnioskodawczynie J. M. (1) i R. M. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy w S., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Poprzednikami prawnymi J. M. (1) i R. M. byli A. i S. W., którzy nabyli nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 kwietnia 1967 roku.

J. M. (1) i R. M., tak jak wcześniej A. i S. W., przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest posadowiony budynek, w którym znajdują się należące do I. B., F. M. oraz J. M. (1) i R. M. lokale mieszkalne, dla którego Sąd Rejonowy w S., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione na rzecz poprzedników prawnych wnioskodawców wraz z zawarciem umowy sprzedaży z 6 kwietnia 1967 roku.

I. B. wraz z córkami - także - E. M. U. B. i K. B., F. M. wraz z żoną T. M. oraz J. M. (1) i jej syn, R. M. użytkują działkę nr (...).

Wnioskodawcy dokonali podziału do użytkowania działki nr (...) na trzy części, które były użytkowane przez każdego z nich osobno.

Wnioskodawcy nie dokonywali żadnych opłat z tytułu użytkowania działki nr (...).

W 2011 roku wnioskodawcy otrzymali od (...) Towarzystwa Budowlano - (...) propozycję zawarcia umowy dzierżawy działki nr (...).

Wnioskodawcy czynili nakłady na działkę nr (...); samodzielnie dokonali pomiaru i podzielenia działki na trzy części. Wydzielone przez wnioskodawców części mają charakter działek rekreacyjnych i ogródków warzywnych.

Teren będący przedmiotem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia stanowi obszar ogrodów przydomowych położonych w granicy działki oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb ewidencyjny nr 2 miasta S., będący własnością Gminy M..

Teren ten jest użytkowany przez wnioskodawców i pozostałych uczestników jako trzy odrębne ogrody rekreacyjno – warzywne, oddzielone od siebie ogrodzeniami.

Pozostała część działki (...), stanowiąca przygraniczny pas terenu z działką (...), jest użytkowa przez właściciela działki (...).

Zgodnie z obecnym stanem posiadania na gruncie, cała działka (...) ulega podziałowi (wg numeracji zastosowanej przez biegłego z zakresu geodezji) na: - działkę nr (...) o powierzchni 0,0070 ha, która obejmuje część nieruchomości znajdującą się w wyłącznym posiadaniu F. i T. M., - działkę nr (...) o powierzchni 0,0087 ha, która obejmuje część nieruchomości znajdującą się w wyłącznym posiadaniu I. B., K. B. i M. B., - działkę nr (...) o powierzchni 0,0143 ha, która obejmuje część nieruchomości znajdującą się w wyłącznym posiadaniu J. M. (1) i R. M. i działkę nr (...) o powierzchni 0,0011 ha, która obejmuje część nieruchomości użytkowaną przez właściciela działki nr (...).

Przebieg granic działki nr (...) uwidoczniiony w zasobie (...) Ośrodka (...) w S. jest zgodny z ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Rzeczywiste granice działki nachodzą na nieruchomości sąsiednie. Ogrodzenia postawione przez wnioskodawców mają charakter trwałe.

Sposób użytkowanej nieruchomości nie uległ zmianie od 20 - 30 lat.

W operacie z założenia ewidencji gruntów i budynków na obręb numer 2 miasta S. przyjętym do zasobu geodezyjnego w dniu 17 sierpnia 1989 roku właścicielem działki oznaczonej numerem (...) ujawniony był Skarb Państwa, Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta w S.. Na mocy decyzji Urzędu Wojewódzkiego z dnia 4 listopada 1991 roku ((...)n.3- (...)) właścicielem została Gmina M.. Na działce (...) nie zgłoszono prac geodezyjnych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości przez I. B., F. M. i J. M. (1) oraz uczestników M. B., K. B., T. M. i R. M. za uzasadniony.

Sąd wskazał na przepisy art. 172 § 1 i 2 k.c., art. 172 k.c., art. 336 k.c. art. 175 k.c. i art. 123 § 1 pkt 1 i 2 k.c. oraz przepisy przejściowe ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, obowiązujące z dniem 30 września 1990 roku.

Sąd Rejonowy uznał, że w sprawie spełnione zostały przesłanki do stwierdzenia nabycia przez wnioskodawców I. B., F. M. i J. M. (1) oraz uczestników M. B., K. B., T. M. i R. M. przez zasiedzenie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

Sąd uznał, że zgromadzony materiał dowodowy potwierdził, że w dniu 4 kwietnia 1967 roku poprzednicy prawni nabyli nieruchomość przy ul. (...) w S. i uzyskali prawo użytkowania gruntu, na którym posadowiony był budynek stanowiący przedmiot umowy sprzedaży z 4 kwietnia 1967 roku, a także objęli w posiadanie sąsiednią działkę nr (...). Wskazują na to zeznania samych zainteresowanych i zeznania przesłuchiwanych w toku procesu świadków. Uczestniczka postępowania, Gmina M. nie wysunęła żadnych dowodów przeczących temu twierdzeniu.

Nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania (za wyjątkiem Gminy) sprawują obecnie faktyczne władztwo nad częściami przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez uczestnika postępowania, Gminę, która kwestionowała jedynie samoistność powyższego posiadania; ponadto wynika z przeprowadzonych w sprawie dowodów w postaci przede wszystkim oględzin nieruchomości, przesłuchania uczestników postępowania oraz zeznań świadków oraz opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji J. K., którą Sąd uznał przekonywującą w tym zakresie, w jakim określił on aktualny przedmiot posiadania wnioskodawców i ww. uczestników.

Bezsporne było także, że posiadanie przedmiotowych części nieruchomości zostało przeniesione na wnioskodawców I. B., F. M. i J. M. (1) oraz uczestników M. B., K. B., T. M. i R. M., którzy władają powyższymi częściami nieruchomości do chwili obecnej.

Zdaniem Sądu Rejonowego uczestniczka postępowania, Gmina M. nie zdołała obalić domniemań prawnych dotyczących posiadania.

Zaznaczono, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania (ich poprzednicy) korzystali z nieruchomości jak właściciele - posadzili rośliny, ustawiali tam własne urządzenia i budynki, uprawiali ogród warzywny, postawili ogrodzenie. Posiadanie wnioskodawców i ich poprzedników prawnych było wyłączne, gdyż uczestnik postępowania - Gmina nie wykazała, aby władztwo wykonywane przez te osoby było wykonywane wspólnie z Gminą lub jej poprzednikiem prawnym (Skarbem Państwa).

Sąd Rejonowy zauważył, że wszyscy korzystali z nieruchomości w sposób tożsamy ze sposobem korzystania z niej ich poprzedników prawnych i byli przekonani, że przysługuje im uprawnienie do władania tą nieruchomością. Dopiero po otrzymaniu informacji ze (...) Towarzystwa Budowlano - (...) w roku 2011 wnioskodawcy i uczestnicy dowiedzieli się, że nie przysługuje im żaden tytuł prawny co do działki nr (...). Tym samym Sąd Rejonowy uznał, że spełniona została przesłanka samoistności posiadania spornego terenu przez wnioskodawców.

Wskazano, że poprzednicy prawni wnioskodawców, uczestników od dnia, w którym osiedlili się w S. przy ul. (...), zajęli sporną część nieruchomości i niezmiennie z niej korzystali, z zupełnym pominięciem ewentualnych uprawnień właściciela tej nieruchomości. Poprzednicy prawni wnioskodawców, uczestników i oni sami w toku swego posiadania nigdy nie uiszczali wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na rzecz jej właściciela, jak również samodzielnie decydowali o przeznaczeniu i sposobie użytkowania posiadanej części nieruchomości.

W rezultacie Sąd Rejonowy uznał, że poprzednicy prawni wnioskodawców, uczestników postępowania i oni sami byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy podzielił pogląd według którego posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie.

Sąd I instancji wziął pod uwagę, że wnioskodawcy i uczestnicy M. B., K. B., T. M. i R. M. nie argumentowali, iż są posiadaczami w dobrej wierze.

Sąd ustalił, że najpóźniej od roku 1967 do chwili obecnej, najpierw poprzednicy prawni wnioskodawców, a następnie sami wnioskodawcy i pozostali uczestnicy postępowania posiadają nieprzerwanie nieruchomość stanowiącą działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) położonej w S. przy ul. (...).

W niniejszej sprawie w ocenie Sądu istotne znaczenie miała okoliczność, że poprzednicy prawni wnioskodawców i uczestników postępowania i ci ostatni traktowali sporną część nieruchomości jako integralną część należącej do nich nieruchomości i użytkowania wieczystego. Z treści aktów notarialnych, na podstawie których ww. osoby stawały się właścicielami nieruchomości przy ul. (...) wynika, że nie dot. one przedmiotowej działki. Zaznaczono, że wnioskodawcy i uczestnicy M. B., K. B., T. M. i R. M. i ich poprzednicy prawni nie musieli się precyzyjnie orientować co do numeracji poszczególnych działek, czy ich metrażu, ale właśnie w tych zaniedbaniach można się dopatrywać braku dobrej wiary w rozpoczęcie posiadania przez te osoby.

Tym samym Sąd Rejonowy uznał, że poprzednicy prawni oraz wnioskodawcy i uczestnicy M. B., K. B., T. M. i R. M. wchodząc w posiadanie przedmiotowej działki powinni mieć świadomość, że powyższe akty notarialne nie kreują po ich stronie prawa własności, ponieważ konieczne jest w tym zakresie istnienie wyraźnych postanowień w umowie - akcie notarialnym.

Stąd poprzednicy prawni wnioskodawców i uczestników, wchodząc w posiadanie samoistne przedmiotowej nieruchomości, działali w złej wierze, a w takim przypadku do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie wymagany jest obecnie trzydziestoletni okres nieprzerwanego posiadania.

Powyższe okoliczności wskazują, że wymagany do nabycia w drodze zasiedzenia okres posiadania działki nr (...) wynosi 30 lat, a jako że nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa, a z dniem 1 października 1990 roku stała się własnością Gminy M., mógł on rozpocząć swój bieg dopiero od 1 października 1990 roku i ulec skróceniu o okres posiadania prowadzący do zasiedzenia przed 30 września 1990 roku, lecz nie więcej niż o 15 lat.

W ocenie Sądu Rejonowego termin potrzebny do zasiedzenia prawa własności nieruchomości upłynął 1 października 2005 roku.

W związku z tym uzyskane w 2011 roku informacje od (...) Towarzystwa Budowlano - (...) co do braku tytułu uprawniającego do władania nieruchomością są w przedmiotowej sprawie bez znaczenia szczególnie, że nie stanowi to czynności przerywającej bieg terminu zasiedzenia.

Wyznaczając geodezyjne granice faktycznego władania działką nr (...) przez wnioskodawców i uczestników postępowania i ich poprzedników prawnych Sąd wykorzystał wiedzę i konkluzje zawarte w opinii biegłego w zakresie geodezji J. K. z 27 listopada 2014 roku wraz ze stanowiącą załącznik nr 1 do niej mapą dot. zasiedzenia nieruchomości oraz opinii uzupełniającej z 7 października 2015 roku, a także wiedzę zdobytą podczas oględzin nieruchomości z 7 marca 2016 roku.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że co prawda użytkowana przez żądających stwierdzenia zasiedzenia część nieruchomości gruntowej jest nawet większa niż przedmiotowa działka nr (...) należąca do Gminy, lecz ww. osoby nie wniosły o stwierdzenie zasiedzenia także co do innych działek sąsiednich. W tej sytuacji nie można było orzekać ponad żądanie, a tym samym też krąg zainteresowanych w nin. sprawie ograniczał się do żądających stwierdzenia zasiedzenia oraz właściciela działki, co do której to żądanie zostało wyartykułowane.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z przepisem art. 520 § 1 k.p.c.

Natomiast o nieuiszczonych kosztach sądowych orzeczono w pozostałych trzech punktach, dzieląc pomiędzy zainteresowanych uzyskaniem dla siebie korzystnego rozstrzygnięcia koszty wynagrodzenia biegłego w łącznej kwocie 4138,24 zł (minus kwota 1000 zł uiszczony już wcześniej zaliczki na to wynagrodzenie - k.273). Sąd przyjął, że najrozsądniejsze będzie podzielenie tych kosztów w relacji do działek wydzielonych z zasiedzanej nieruchomości. Sąd przy tym nie obciążył ww. kosztami Gminy.

Apelację od ww. postanowienia wywiodła uczestniczka Gmina M. i zaskarżając postanowienie w części tj. w pkt I., II., III. i IV., wniosła o jego uchylenie w części, tj. w pkt I., II., III., IV., ewentualnie zmianę poprzez oddalenie wniosku w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono:

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 172 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i zastosowanie w sprawie poprzez przyjęcie iż spełnione zostały przesłanki zasiedzenia nieruchomości przez wnioskodawców i uczestników postępowania. Apelująca wskazała, że do stwierdzenia iż osoba dokonała zasiedzenia nieruchomości niezbędne jest łączne spełnienie przesłanek posiadania nieruchomości jako posiadacz samoistny przez określony okres czasu 20 lub 30 lat w zależności od dobrej lub złej wiary.

- naruszenie prawa materialnego art.7 k.c. poprzez przyjęcie, że Gmina M. nie obaliła domniemania przysługującego wnioskodawcom i uczestnikom postępowania, iż są oni w dobrej wierze, poprzez błędną wykładnię i zastosowanie w niniejszej sprawie cytowanego przepisu. W tym istotne dla posiadania jest to jaki charakter miało posiadanie w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie. Gmina M. wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów

przedstawionych w sprawie a w szczególności przeprowadzanych inwentaryzacji ze stanu faktycznego w terenie, gdzie brak jakiegokolwiek informacji, aby ktokolwiek faktycznie zajmował ten teren. Sam okres władania przedmiotowym terenem przez obecnych posiadaczy, którzy ubiegają się o zasiedzenie nie jest wystarczający do wykazania przesłanek zasiedzenia, a ponadto konkretna data objęcia przez te osoby terenu w posiadanie nie została wykazana, nie zostało w żaden sposób wykazane również władanie właśnie tym terenem przez ewentualnych poprzedników prawnych. Zdaniem apelującej, wnioskodawcy i uczestnicy postępowania nie wykazali, że posiadali nieruchomości od 1975 roku i że był to ten sam teren o którym mowa dziś, w trakcie postępowania jak również nie wykazano samoistności posiadania;

- naruszenie prawa materialnego art. 6 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i brak zastosowania w niniejszej sprawie poprzez przyjęcie, iż wnioskodawcy i uczestnicy postępowania udowodnili przesłanki zasiedzenia;

- naruszenie prawa materialnego art. 336 k.c. poprzez przyjęcie iż wnioskodawcy i uczestnicy postępowania władali nieruchomością jako posiadacze samoistni;

- orzeczeniu zarzucono nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności w sprawie a w szczególności nie wyjaśnienie na jakiej podstawie i na jakim materiale dowodowym Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie, iż wnioskodawcy i uczestnicy postępowania władali nieruchomością jak właściciele co najmniej od 1 października 1975 roku. W sprawie wbrew twierdzeniom na stronie 11 uzasadnienia zostało wskazane jedynie iż 4 kwietnia 1967 roku poprzednicy prawni nabyli nieruchomości przy ul. R. 5 w S., ale nie była to działka o nr (...), bo taka wówczas nie istniała. Nie świadczy to również w żaden sposób iż poprzednicy prawni wzięli we władanie teren będący przedmiotem zasiedzenia w niniejszej sprawie, Gmina M. kwestionowała wniosek i co do zasady i co do ilości lat oraz co do samoistności posiadania, Gmina nie kwestionowała jedynie samoistności posiadania. Wbrew stwierdzeniom w uzasadnieniu Gmina naprowadziła dowody na obalenie domniemania prawnego dotyczącego posiadania, jako stanu faktycznego prowadzącego do nabycia własności w drodze zasiedzenia. To że obecnie teren, o który zasiedzenie ubiegają się wnioskodawcy i uczestnicy w tym postępowaniu jest użytkowany w określony sposób, nie jest kwestionowane natomiast kwestionowane jest to iż w taki sposób władanie to trwało od 1985 r. Trudno przyjąć iż wnioskodawcy i uczestnicy postępowania myśleli iż nabywając lokale mieszkalne nabywają również teren, który jest objęty wnioskiem o zasiedzenie ponieważ teren ten jest dość duży i trudno pomylić się w tym zakresie co do powierzchni. Niewiarygodne jest zatem twierdzenie że trwali w przekonaniu iż ten teren stanowi ich własność nabytą aktem notarialnym a opłacany podatek jest również podatkiem od tej nieruchomości.

Co do opinii biegłego geodety Gmina M. nie zgłaszała uwag.

Podniesiono również, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania sami twierdzili, że gdy zajmowali teren w okresie, gdy należał on do Skarbu Państwa, wszystko ustalali z Urzędem Rejonowym w S., który wówczas podejmował decyzje za Skarb Państwa w terenie, a tym samym, zdaniem apelującego, posiadanie nie miało charakteru samoistnego nigdy.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy i pozostali uczestnicy wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od uczestniczki Gminy M. na rzecz wnioskodawców oraz uczestników postępowania kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że Sąd I instancji dokonał właściwej, prawidłowej, zgodnej z zasadami doświadczenia życiowego oceny dowodów, zaś wyciągnięte na tej podstawie wnioski są logiczne i poprawne. Nadto odniesiono się do poszczególnych zarzutów apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki doprowadziła do zmiany zaskarżonego postanowienia, w zakresie rozstrzygnięć zawartych w jego punktach I., II. i III.

Przedmiotem wniosku było żądanie stwierdzenia nabycia własności nieruchomości opisanej we wniosku - działki nr (...), w drodze zasiedzenia.

W tym miejscu wskazania wymaga, że na rozprawie w dniu 18 lutego 2016 roku wnioskodawcy i uczestnicy dokonali, w nawiązaniu do treści opinii biegłego, kolejnej zmiany żądania, w ten sposób, że wnieśli o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności: działki nr (...) przez F. M. i T. M. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, działki nr (...) przez I. B., K. B. i M. B. w udziałach po 1/3 części i wreszcie działki nr (...) przez J. M. (1) i R. M. w udziałach po 1/2 części.

Taka zmiana żądania wniosku odbyła się z naruszeniem normy prawnej, zawartej w art. 193 § 2¹ k.p.c., tym niemniej skoro zmiana żądania została zgłoszona w obecności pełnomocnika uczestniczki Gminy M. i ta ustosunkowała się na tej samej rozprawie do tak zmienionego żądania, uznać należało ją ostatecznie za skutecznie zgłoszoną.

Przystępując do rozważań co do meritum sprawy wskazać należy, że, wbrew przekonaniu Sądu pierwszej instancji, nie zaistniały w niej przesłanki do stwierdzenia nabycia w drodze zasiedzenia przez wnioskodawców i uczestników własności przedmiotowych nieruchomości, stanowiących części działki nr (...).

W szczególności brak jest podstaw do uznania ww. i ich poprzedników prawnych za posiadaczy samoistnych tych terenów, przez okres potrzebny do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, który w przypadku nabycia posiadania w złej wierze wynosi 30 lat (art. 172 § 2 k.c.).

Stosownie do art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Ten zaś, kto włada faktycznie rzeczą jako np. użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą, jest posiadaczem zależnym. To ostatnie posiadanie nie może prowadzić do zasiedzenia prawa własności.

Pamiętać należy, że ustawodawca w art. 339 k.c. wprowadził domniemanie prawne, iż ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie samoistności posiadania ma jednak charakter wzruszalny i sąd rozpoznający sprawę ma obowiązek na podstawie całokształtu materiału dowodowego i okoliczności sprawy zbadać, czy istnieją podstawy do obalenia ww. domniemania samoistności posiadania.

Analizując pod tym kątem okoliczności sprawy wskazać przede wszystkim trzeba, że stan posiadania samoistnego współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus).

W sprawie w istocie istnieją podstawy do uznania, że wnioskodawcy i uczestnicy, a wcześniej ich poprzednicy prawni, posiadanie których co do zasady mogłoby podlegać doliczeniu do okresu posiadania tych pierwszych (art. 176 k.c.) od 1967 roku, jak to przyjął Sąd pierwszej instancji, władali przedmiotowymi częściami działki nr (...) z wyłączeniem innych osób, co jest równoznaczne z przesłanką posiadania samoistnego w postaci corpus. Wskazują na to zeznania uczestników i przesłuchanych w sprawie świadków, wiarygodne w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz utrwalany stan zagospodarowania poszczególnych ogródków.

W żadnym jednak razie w okresie aż do roku 2011, kiedy to wnioskodawcy i uczestnicy otrzymali pisemne informacje od (...) Towarzystwa Budowlano - (...) co do braku tytułu uprawniającego do władania przedmiotową nieruchomością i wezwanie do zawarcia umów dzierżawy, nie można przyjąć, że ww. posiadali zamiar władania tą nieruchomością jak właściciele.

W tym zakresie Sąd pierwszej instancji błędnie ocenił prawidłowo ustaloną przez siebie okoliczność, że poprzednicy prawni wnioskodawców i uczestników postępowania i ci ostatni traktowali sporną część nieruchomości – działki nr (...) jako integralną część należącej do nich nieruchomości i użytkowania wieczystego.

Uszła tu uwadze Sądu Rejonowego zasadnicza okoliczność wynikająca z materiału dowodowego, a mianowicie to, że działka nr (...), na której posadowiony jest budynek, w którym znajdują się wyodrębnione i sprzedane lokale

mieszkalne uczestników, została ich poprzednikom prawnym oddana w użytkowanie wieczyste. Działka nr (...) przylega bezpośrednio do działki (...). Na tej ostaniej, po nabyciu własności lokali ich właściciele urządzili sobie ogródki przydomowe i miejsca rekreacyjne. Wnioskodawcy i wszyscy (naturalnie oprócz Gminy M.) uczestnicy w pismach procesowych oraz w treści składanych zeznań zgodnie wskazywali, że byli przekonani, że przysługuje im tytuł prawny do nieruchomości działka nr (...), na takich samych zasadach jak do pozostałej zajmowanej przez nich nieruchomości, czyli działce (...). Wszyscy oni przyjmowali, że w oddano im we współużytkowanie wieczyste także sporny teren, stanowiący działkę nr (...), którą zgodnie podzieli między sobą do korzystania.

I. B. zeznała, iż nie płaciła opłat z tytułu korzystania z działki nr (...), ponieważ była przekonana, że płacąc za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości płaci również za część działki (...), stanowiącą zajmowany przez nią ogródek. Jednocześnie wskazała, że nieruchomość położona przy R. 5 (działka (...)) jest w użytkowaniu wieczystym. Nigdy nie budziło jej wątpliwości otrzymując decyzję dotyczącą opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości, że działka, którą zajmują liczy więcej powierzchni niż nieruchomość przy R. 5 (działka nr (...)), za którą ponosili opłaty.

Również uczestniczka T. M. zeznała następująco: „My myśleliśmy, że jak płacimy za grunty, to w tym jest też opłata za tę działkę - chodzi o użytkowanie wieczyste i nieruchomość”.

W podobnym tonie zeznawali wszyscy pozostali.

Uczestnicy wskazywali też na okoliczność faktyczną, iż w latach 80-tych miasto „zabrało kawałek ziemi” od ulicy (...), jednak nikt się temu nie sprzeciwiał i nie protestował (k.265, 264).

Wnioskodawcy i uczestnicy podali wreszcie, że dopiero w 2011 roku dowiedzieli się, że nie przysługuje im do działki nr (...) żaden tytuł prawny. Wówczas bowiem otrzymali od (...) w S. wezwanie do zawarcia umowy dzierżawy tego terenu.

W nawiązaniu do powyższego podnieść należy, że posiadanie w zakresie odpowiadającym użytkowaniu wieczystemu, jakie miało miejsce w odniesieniu do przedmiotowej działki w rozpoznawanej sprawie, nie jest tożsame z posiadaniem samoistnym i nie może prowadzić do zasiedzenia własności nieruchomości.

W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 roku (IV CSK 367/08) słusznie wywieziono, że samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego polega na faktycznym wykonywaniu władztwa nad tą nieruchomością, z wolą posiadania jej dla siebie w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego. Jest to zatem posiadanie inne treściowo od posiadania samoistnego w zakresie prawa własności. Na zewnątrz różnica sposobu posiadania może nie być dostrzegalna, jednak zaznacza się wyraźnie w sferze woli posiadacza. Wskazano przy tym., że posiadanie jest stanem faktycznym, a nie czynnością prawną, od której skutków można się uchylić powołując się na błąd co do jej treści. Błędne przekonanie, że jest się użytkownikiem wieczystym cudzej nieruchomości jest faktem, który rzutuje na ocenę charakteru tego posiadania. Okoliczność wreszcie, że, gdyby uczestnicy wiedzieli o rzeczywistym statusie posiadanej działki, zapewne sposób jej wykorzystywania nie byłby zmieniony, nie uzasadnia poglądu, iż należy oceniać wolę posiadania działki przez nich przy uwzględnieniu rzeczywistego stanu rzeczy, a nie tego, o którego istnieniu wnioskodawcy byli przeświadczeni. Istotne jest bowiem, w zakresie jakiego prawa uczestnicy rzeczywiście posiadali nieruchomość, której dotyczy wnioski, a nie hipotetyczny stan ich woli, jaki mógłby wystąpić.

Co istotne orzeczenie to zostało wydane na tle podobnego, jak w rozpoznawanej sprawie stanu faktycznego, gdzie uczestnicy posiadali część sąsiedniej działki, traktując ją identycznie jak pozostałą nieruchomość, a zatem z przeświadczeniem, że są jej wieczystymi użytkownikami i Sąd Najwyższy przyjął, że w takiej sytuacji doszło do obalenia domniemania dobrej wiary normowanego w art. 339 k.c.

Z kolei w uchwale z dnia 23 lipca 2008 roku (III CZP 68/08) Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego nie może zostać doliczone do okresu faktycznego wykonywania uprawnień właścicielskich, gdyż jest to posiadanie w zakresie dwóch różnych praw. Każdy z typów posiadania ma swój specyficzny charakter i

jego wykonywanie może prowadzić do nabycia jedynie tego prawa, które jest faktycznie wykonywane. Posiadanie przy tym w zakresie prawa użytkowania wieczystego może doprowadzić do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego, jednak tylko wówczas, kiedy dotyczy nieruchomości oddanej już wcześniej w użytkowanie wieczyste.

W rozpoznawanej sprawie sporna działka nie została nigdy oddana w użytkowanie wieczyste.

Dodania w tym miejscu wymaga, że różnica między posiadaniem samoistnym, a zależnym sprowadza się do woli posiadacza

w postępowaniu z nieruchomością „jak jej właściciel”, a nie „jak wykonujący inne prawo”, zależne od prawa własności, a taki charakter ma użytkowanie wieczyste. Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto nią włada jak właściciel, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). W świetle art. 336 k.c. tych cech nie ma władztwo nad nieruchomością wykonywane w zakresie treści innego prawa niż prawo własności, choćby było wykonywane przez posiadacza z zamiarem władania prawem dla siebie. Posiadacz zależny, w tym użytkownik wieczysty włada rzeczą w zakresie takiego innego prawa niż własność, z którym

łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Takie posiadanie nie ma charakteru posiadania samoistnego w zakresie prawa własności, lecz posiadania zależnego - jak użytkownik wieczysty. Jeżeli jakaś nieruchomość jest oddana w wieczyste użytkowanie i użytkownik wieczysty włada nieruchomością w większym zakresie nie mając tego świadomości, to w tym większym zakresie nie może on być traktowany jako posiadacz samoistny nieruchomości, lecz jak użytkownik wieczysty.

Opisane powyżej okoliczności, które, jak już określono, wynikają tak z twierdzeń wnioskodawców i uczestników, jak i treści zeznań ich wszystkich, jasno wskazują, że ww. i ich poprzednicy, bezzasadnie przyjmując, że przedmiotem ich wieczystego użytkowania jest nie tylko działka nr (...), ale także teren bezpośrednio do niej przyległy, gdzie urządzili sobie ogródki, położony w obrębie działki nr (...) i nie rozróżniając charakteru swego posiadania obu tych działek, które traktowali jako całość, dodatkowo związaną z prawami odrębnej własności trzech lokali, którym odpowiadać miały owe ogródki, jasno przemawiają za koniecznością zakwestionowania zaistnienia w rozpoznawanej sprawie domniemania dobrej wiary. Ww. władali przedmiotową działką jak jej wieczysti użytkownicy, to jest posiadacze zależni, co nie mogło doprowadzić do zasiedzenia przez nich prawa własności tej działki, wobec braku koniecznej tego przesłanki, w postaci właśnie posiadania samoistnego.

Podkreślić należy, że działka nr (...) nie jest na tyle duża – jej powierzchnia to łącznie 311 metrów kwadratowych, że za oczywiste uznać można, nawet wbrew tym zgodnym zeznaniom, że poprzednicy prawni uczestników musieli od początku wiedzieć, że obejmują posiadaniem teren większy od oddanego im w wieczyste użytkowanie. Należy tu uwzględnić, że zdarzenia te miały miejsce w latach 60 – tych ubiegłego wieku, gdzie świadomość prawna, a także dbałość, w tym organów państwowych, o przestrzeganie kwestii zgodności zakresu posiadania z jego tytułem prawnym były na dużo niższym poziomie niż ma to miejsce obecnie.

Zmiana statusu owego posiadania mogła nastąpić najwcześniej w 2011 roku, kiedy to wnioskodawcy i uczestnicy, w opisany już powyżej sposób powzięli wiedzę, że przedmiotowa nieruchomość nie została im oddana w użytkowanie wieczyste. Należy jednak pamiętać, że dla skutecznej zmiany charakteru posiadania – na posiadanie samoistne, koniecznym byłoby jej uzewnętrznienie. Kwestia ta nie wymaga jednak szerszej analizy, skoro od 2011 roku nie upłynęły do chwili obecnej termin zasiedzenia, który nawet przy założeniu dobrej wiary - wynosi 20 lat.

Z tych wszystkich względów wniosek podlegał oddaleniu w całości.

Zbędnym jest w takiej sytuacji odnoszenie się do dalszych zarzutów apelacji, w tym co do zakresu posiadania i jego dobrej, czy złej wiary.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono w punkcie 1. sentencji postanowienia.

Apelacja okazała się nieuzasadniona w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zastosował bowiem regułę przewidzianą w art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy z uczestników ponosi koszty postępowania nieprocesowego związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd Okręgowy nie doszukał się tu przesłanek odstąpienia od tej zasady tym bardziej, że uczestniczka w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, będąc reprezentowaną przez pełnomocnika zawodowego, nie domagała się zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

Z tego względu w punkcie 2. sentencji postanowienia, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalono apelację w tej części.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 3. sentencji, analogicznie - w oparciu o przepis art. 520 § 1 k.p.c.

SSO Sławomir Krajewski SSO Karina Marczak SSO Tomasz Sobieraj