

Sygn. akt II Ca 961/14

POSTANOWIENIE

Dnia 26 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Piotr Starosta

Sędziowie SO Irena Dobosiewicz (spr.)

SO Ireneusz Płowaś

Protokolant sekr. sądowy Tomasz Rapacewicz

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2015 r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z wniosku

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w B.

z udziałem

(...)Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. i Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta B.

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczym

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 8 września 2014 r. sygn. akt. II Ns 3375/13

postanawia:

1/ oddalić apelację,

11/ zasądzić od wnioskodawczym na rzecz uczestnika (...)

Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset)

tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

II Ca 961/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawczym Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o stwierdzenie, iż nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) stanowiącej działki nr (...) zapisane w księdze wieczystej KW Nr (...) oraz działki nr (...) zapisane w księdze wieczystej KW Nr (...). W uzasadnieniu wnioskodawczym wskazała, że jest następcą prawnym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), która za własne środki wybudowała budynek mieszkalny na działce

(...), a ponadto poniosła nakłady na budowę garaży usytuowanych na działkach (...). Stwierdziła, że przez cały kres samoistnego posiadania od 1962 r. ponosiła wszelkie ciężary związane z nieruchomością. W jej ocenie do zasiedzenia własności powyższych nieruchomości doszło w dniu 1 października 2005 r.

Uczestnik postępowanie(...) S.A. w W. w odpowiedzi na wniosek wniósł o jego oddalenie wskazując, że od 5 grudnia 1990 r. jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowych działek ponosząc z tego tytułu stosowne opłaty, a wnioskodawczym jest ich posiadaczem zależnym. Uczestnik stwierdził, że w sprawie nie mógł minąć termin potrzebny do zasiedzenia nieruchomości.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa - Prezydent Miasta B. nie zajął stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 8 września 2014 r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił wniosek (punkt 1), zasądził od wnioskodawczym na rzecz uczestnika(...) S.A. w W. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego (punkt 2) oraz obciążył wnioskodawczynię pozostałymi kosztami w zakresie przez nią poniesionym (punkt 3).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach natury prawnej:

W dniu 31 grudnia 1969 r. wnioskodawczym przejęła Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w B..

Na działce nr (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta KW Nr (...) znajduje się budynek mieszkalny, którym administruje i zarządza wnioskodawczym. Na działkach nr (...) znajdują się garaże, którymi

1

administruje również wnioskodawczym. Wskazane budynki zostały wybudowane w okresie funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z kredytu i z wkładu własnego. Wnioskodawczyni nie prowadziła na powyższych działkach inwestycji budowlanych, a jedynie wykonywała niezbędne remonty budynków, ociepliła te budynki. Wokół budynku mieszkalnego dokonała inwestycji w zakresie drobnej architektury polegającej na zamontowaniu ławek, położeniu chodników, założeniu trawników.

Działki o nr (...) (KW Nr (...)) znajdują się w pobliżu budynku mieszkalnego, który znajduje się na działce nr (...). Żaden fragment tego budynku nie znajduje się na działkach nr (...).

Użytkownikiem wieczystym działek nr (...) objętych księgą wieczystą KW Nr (...) i działek nr (...) objętych księgą wieczystą KW Nr (...) jest uczestnik postępowania (...) Państwowe S.A. w W., który jest następcą prawnym przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą (...) w W.. Poprzednik prawny uczestnika nabył użytkowanie wieczyste wyżej wskazanych działek z dniem 5 grudnia 1990 r. na okres 99 lat i stał się właścicielem znajdujących się tam budynków. Właścicielem tych nieruchomości jest Skarb Państwa.

Wnioskodawca wielokrotnie zwracał się do użytkownika wieczystego o przekazanie mu przedmiotowych nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, częściowo w oparciu o zeznania świadków i osoby uprawnionej do reprezentowania wnioskodawczym. Sąd nie dał wiary przesłuchiwanym osobom w zakresie ich twierdzeń, że wnioskodawczyni traktowała przedmiotowe nieruchomości jak swoją własność, albowiem w pismach do uczestnika odnosiła się głównie do budynków znajdujących się na czterech z sześciu działek wskazanych we wniosku i podkreślała w ich treści, że zarządza i administruje tymi budynkami.

Na wstępie swoich rozważań Sąd zwrócił uwagę na art 172 k.c, po czym wskazał, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może w drodze zasiedzenia nabyć własności nieruchomości, co najwyżej użytkowanie wieczyste. Nieruchomości, których dotyczył wniosek wnioskodawczyni, były oddane w użytkowanie wieczyste. Wnioskodawczyni jednak - reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika • - w sposób wyraźny

domagała się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Z tych względów Sąd oddalił złożony wniosek.

2

Jednocześnie Sąd wskazał, że wnioskodawczym nie wykazała, że w jej posiadaniu były działki nr (...). W ich zakresie nie udowodniła ona bowiem faktu władania tymi działkami, co jest konieczne do przyjęcia domniemania posiadania z art. 339 k.c.

Ponadto wnioskodawca nie wykazał za pomocą dokumentów, że opłacał podatki, czy też opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przed 2005 r. Sąd wskazał, że dowody osobowe na tę okoliczność nie są tak precyzyjne i jednoznaczne jak odpowiednie dowody z dokumentów, które nie zostały w sprawie zaproponowane. Sąd podkreślił, że nawet gdyby wnioskodawczym udowodniła okoliczność uiszczania powyższych opłat, to nie zmienia to faktu, iż nie mogła ona nabyć prawa własności przedmiotowych nieruchomości, skoro zostały one oddane w użytkowanie wieczyste.

Sąd wskazał także, że wnioskodawczym nie posiadała przymiotu posiadacza samoistnego działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym i garażami, albowiem z pism kierowanych do uczestnika, które zostały sporządzone przed postępowaniem, wynika, że nie miała ona woli posiadania tych nieruchomości jak właściciel, gdyż sama określała siebie jako podmiot jedynie zarządzający i administrujący przekazanymi jej budynkami, a nie całymi nieruchomościami. Sąd podkreślił przy tym, że pojęcie administrowania jest węższe od pojęcia posiadania. Nadto stwierdził, że co najmniej od 2 marca 2004 r. wnioskodawczym uważała siebie jedynie za administratora, który chciał dokonać wykupu działek za pieniądze pozyskane od członków, co interpretować należy jako rezygnacja z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą.

Z tych względów Sąd orzekł jak w punkcie 1 postanowienia. Uznając interesy uczestników postępowania za sprzeczne, Sąd na podstawie art. 520 § 2 i 3 k.p.c. orzekł o kosztach zastępstwa prawnego w sprawie.

Apelację od postanowienia złożyła wnioskodawczym zarzucając Sądowi pierwszej instancji błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że nie była ona samoistnym posiadaczem działek objętych wnioskiem od 1969 r., co skutkowało naruszeniem art. 336 k.c., art. 339 k.c. i art. 340 k.c., naruszenie art. 172 k.c. poprzez przyjęcie, że nie jest możliwe zasiedzenie własności nieruchomości, a co najwyżej wieczystego użytkowania i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego polegającą na uznaniu, za „mało wiarygodne” zeznań świadków, naruszenie zasad logicznego rozumowania i doświadczenia, a także braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Wskazując na powyższe wnioskodawczym domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie jej wniosku i zasądzenie kosztów na jej rzecz za obie instancje, ewentualnie

3

wniosła o uchylenie orzeczenia i przekazania sprawy do Sądu Rejonowego celem jej ponownego rozpoznania.

Uczestnik postępowania (...) S.A. w W. w odpowiedzi na złożoną apelację wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w sprawie bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, o jakiej mowa w art. 233 § 1 k.p.c., które to ustalenia Sąd odwoławczy akceptuje i czyni własnymi. Sąd Okręgowy podziela także w całej rozciągłości wnioski prawne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, które legły u podstaw wydanego rozstrzygnięcia.

W pierwszym rzędzie Sąd Okręgowy dostrzega konieczność rozpoznania drugiego zarzutu apelacji, w którym to wnioskodawczym zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 172 k.c. poprzez przyjęcie, że nie jest możliwe zasiedzenie własności nieruchomości w okolicznościach niniejszej sprawy. Kwestia objęta tym zarzutem, który jest zupełnie chybiony, miała kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Umyka wnioskodawczym - reprezentowanej w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika - że przedmiotowe działki objęte treścią wniosku, na których znajduje się budynek mieszkalny oraz garaże, stanowią własność Skarbu Państwa, a w dniu 5 grudnia 1990 r. zostały one oddane w użytkowanie wieczyste poprzednikowi prawnemu uczestnika postępowania (...) S.A. w W., co zostało stwierdzone decyzją Wojewody (...) z dnia 28 lutego 1995 r. Z funkcji i charakteru użytkowania wieczystego uregulowanego w art. 232 i nast. k.c. wynika, że instytucja ta pozwala Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego na "scedowanie" uprawnień właścicielskich bez wyzbycia się prawa własności, i to tak dalece, że z chwilą oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w relacje prawnorzeczowe z osobami trzecimi wchodzi tylko użytkownik wieczysty. Oznacza to, że osoba trzecia będąca samoistnym posiadaczem nieruchomości, po oddaniu jej w użytkowanie wieczyste innemu podmiotowi, nie może w drodze zasiedzenia nabyć jej własności, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste, a termin zasiedzenia należy liczyć na nowo od momentu ustanowienia użytkowania wieczystego. Od tego bowiem momentu samoistne posiadanie nieruchomości może polegać jedynie na faktycznym władaniu nią jak

4

wieczysty użytkownik, nie zaś jak właściciel (art. 336 k.c.)- Przedstawione stanowisko jest ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a po raz pierwszy zostało przesądzone w ten właśnie sposób uchwałą siedmiu sędziów z dnia 11 grudnia 1975 r. (zasada prawna ~ III CZP 63/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 259). W kolejnych judykatach dotyczących tego problemu Sąd Najwyższy kontynuował tak przyjętą linię orzecniczą wskazując na istotę użytkowania wieczystego, do którego, w zakresie tego prawa, stosuje się odpowiednie przepisy o własności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25.03.2004 r., II CK 105/03, LEXnr 794952; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14.03.2012 r., IICSK 127/11, LEK nr 1170220).

Tym samym stwierdzić należy, że wnioskodawczym nie mogła nabyć w drodze zasiedzenia własności nieruchomości, czego konsekwentnie ale niezasadnie się domagała. W okolicznościach sprawy w drodze zasiedzenia wnioskodawczym mogła nabyć - po wykazaniu przesłanek z art. 172 k.c. - tylko prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych działek połączone z prawem własności budynków na nich wzniesionych, które to prawo jest związane z prawem użytkowania wieczystego (art. 235 § 2 k.c.), Wskazana wadliwość wniosku decydowała o braku podstaw do uwzględnienia żądania, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji.

Jednocześnie - odnosząc się do pozostałych zarzutów apelacji - gdyby wnioskodawczym prawidłowo sformułowała wniosek i domagała się nabycia poprzez zasiedzenie użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, to podzielić należy pogląd Sądu pierwszej instancji, że z racji istotnych braków dowodowych w zakresie wykazania przesłanek zasiedzenia, wniosek taki również nie mógłby zostać pozytywnie rozpoznany. Wnioskodawczym bowiem nie udowodniła, że samoistnie posiadała przedmiotowe działki. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, aby ponosiła ona opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Natomiast w korespondencji prowadzonej z uczestnikiem postępowania - wieczystym użytkownikiem przedmiotowych nieruchomości - co najmniej od 2001 r., a więc czasie, kiedy biec miał termin zasiedzenia zgodnie z twierdzeniami wnioskodawczym, można jedynie wywnioskować, że czuła się ona co najwyżej administratorem, ale nie wieczystym użytkownikiem przedmiotowych działek. Zgodzić się przy tym należy z Sądem pierwszej instancji, że w okolicznościach niniejszej sprawy zeznania świadków nie mogą stanowić przekonującego dowodu na okoliczność samoistnego posiadania nieruchomości, jeżeli nie mają one żadnego potwierdzenia w korespondencji prowadzonej przez wnioskodawczynię, czy też w innych dokumentach pozwalających na obiektywne ustalenie tego faktu.

5

Podkreślić należy, że wnioskodawczym podnosząc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie przedstawiła żadnych argumentów jurydycznych, z których wynikałoby, że Sąd Rejonowy rażąco naruszył ustanowione w tym przepisie

zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy, a tylko takie uzasadnienie zarzutu przekroczenia granic zasady swobodnej oceny dowodów - wolne od własnej oceny dowodów i konstruowania własnego stanu faktycznego - mogłoby zyskać aprobatę Sądu odwoławczego.

Mając powyższe na uwadze, nie znajdując jakichkolwiek podstaw do zmiany zaskarżonego postanowienia, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację wnioskodawczym uznając ją za niezasadną (punkt I).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.800 zł (§ 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu- t.j. Dz. U. 2013 r., poz. 490 - punkt 11).

Na oryginale właściwe podpisy Za zgodność z oryginałem