

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 20 maja 2013 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach, w sprawie z wniosku T. C. i L. C. z udziałem Gminy Miejskiej P., oddalił wniosek o zasiedzenie części nieruchomości położonej w P., oznaczonej jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą (...) oraz zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania kwoty po 150 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W sprawie ustalono, że działki oznaczone nr (...) położone są w P. i do 27 maja 1990 r. były własnością Skarbu Państwa. Własność działki nr (...) nabyła Gmina Miejska P. w dniu 27 maja 1990 r. T. C. od 31 grudnia 1990 r. dzierżawił działkę (...) wraz z budynkiem kina, sprzętem gospodarczym i technicznym na podstawie umów zawartych z kolejnymi użytkownikami wieczystymi nieruchomości. Następnie w dniu 31 marca 2006 r. wspólnie z L. C. nabył prawo użytkowania wieczystego działki (...), po czym w dniu 12 lipca 2011 r. prawo własności tej działki.

Ustalono przy tym, że na działce (...) w okresie międzywojennym wzniesiono budynek kina. Na początku lat 70-tych XX wieku część działki nr (...), sąsiadująca bezpośrednio z działką nr (...), została zajęta pod budowę dwóch śluz i wysypisko odpadów. Z tej części gruntu korzystały wyłącznie podmioty prowadzące kino. Zostało wówczas wykonane wspólne ogrodzenie dla działki nr (...) oraz przedmiotowej części działki (...). Ogrodzenie to istnieje do chwili obecnej.

T. i L. C. w okresie dzierżawienia działki (...) uważali się również za dzierżawców części działki (...).

W świetle powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy ocenił, że wniosek o zasiedzenie nie jest zasadny. Sami wnioskodawcy przyznali, że w okresie dzierżawienia działki (...) uważali się również za dzierżawców części działki (...). Tym samym upadło domniemanie samoistności posiadania wynikające z art. 339 kc, zaś okres do dnia 31 marca 2006 r. nie może być brany pod uwagę jako okres posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia. Rozważanie charakteru posiadania wnioskodawców po tej dacie jest zbędne gdyż z uwagi na długość ustawowych terminów zasiedzenia nieruchomości.

Sąd Rejonowy wykluczył również możliwość doliczenia do czasu posiadania wnioskodawców okresu posiadania ich poprzedników. Do dnia 27 maja 1990 r. właścicielem obu sąsiadujących działek był Skarb Państwa. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie można stwierdzić kto podjął decyzję o zajęciu części działki (...) na potrzeby korzystania z działki (...) oraz o ich wspólnym ogrodzeniu. W szczególności nie wiadomo, czy uczynił to właściciel obu działek czy też użytkownik wieczysty działki (...). Brak jest dowodów, iż użytkownik wieczysty działki nr (...) przekształcił tytuł posiadania w odniesieniu do tej działki oraz, że władał częścią działki (...) jak właściciel.

Z uwagi na sprzeczność interesów wnioskodawców i uczestnika postępowania, o kosztach tego postępowania Sąd I. instancji orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 2 kpc.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli wnioskodawcy wnosząc o jego zmianę, mającą się wyrażać w uwzględnieniu wniosku o zasiedzenie, oraz w zasądzeniu na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Skarżący zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 172 § 2 kc w zw. z art. 176 § 2 kc i art. 337 kc prowadzącą do przyjęcia, że nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia,
- art. 233 kpc skutkujące nieuzasadnionym przyjęciem, że doszło do przerwania posiadania samoistnego oraz, że brak jest dowodów uzasadniających stwierdzenie, kto podjął decyzję o zajęciu części działki (...) na potrzeby korzystania z działki (...).

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że co prawda w okresie umowy dzierżawy wnioskodawcy co prawda byli posiadaczami zależnymi, jednak bieg zasiedzenia biegł na rzecz posiadacza samoistnego, który oddał im nieruchomość

w dzierżawę. Podmiotem tym była (...) w Ł., następnie przekształcona w Państwową (...) a w końcu w Samorządową (...). Nie można zatem przyjmować, że ciągłość posiadania samoistnego została przerwana. Nadto w błędzie jest Sąd Rejonowy wskazując, że nie doszło do przeniesienia posiadania od ostatniej z wymienionych instytucji na rzecz wnioskodawców, uzasadniającego doliczenie okresu posiadania poprzednika. Nie budzi wątpliwości, że do takiego przeniesienia posiadania doszło. Nadto Sąd Rejonowy w niespójny sposób przeprowadził ocenę materiału dowodowego. Z jednej strony wskazał, że z zajętej części działki (...) korzystały wyłącznie osoby prowadzące kino, ale jednocześnie stwierdził, że osoby te, tj. wnioskodawcy, nie byli posiadaczami samoistnymi. Co więcej, z doświadczenia życiowego wynika, że decyzja o zajęciu części działki (...) na potrzeby kina została podjęta właśnie przez osoby prowadzące kino. Sąd pominął także dowód z pisma z 11 lutego 1985 r. dotyczącego modernizacji kina, w tym także zaplecza opałowego, z którego wynika, że zaplecze to zostało wykonane na działce (...), a to na skutek decyzji (...) Przedsiębiorstwa (...), tj. poprzednika (...) w Ł..

Uczestnik postępowania wnosił o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna.

W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy są trafne, zaś Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne.

Skarżący nie kwestionują, ustalonej przez Sąd I. instancji, okoliczności faktycznej o kluczowym znaczeniu dla rozstrzygnięcia. Mowa tu o fakcie, że nieruchomość, o której zasiedzenie wnoszą apelujący, do 27 maja 1990 roku była własnością Skarbu Państwa. Ma to istotne znaczenie, gdyż do 30 września 1990 r. obowiązywał przepis art. 177 kc stanowiący, że przepisów o nabyciu własności przez zasiedzenie nie stosuje się, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem własności państwowej. Powyższy przepis został uchylony, jednak nadal wywołuje skutki prawne dla stanów faktycznych osadzonych w okresie, gdy obowiązywał. Oznacza to, że ewentualny bieg zasiedzenia mógł biec dopiero do 1 października 1990 r., co wobec złej wiary wnioskodawców (braku uzasadnionego okolicznościami przekonania, o przysługiwaniu im niewadliwego tytułu prawnego do nieruchomości) przesuwają termin ewentualnego zasiedzenia na rok 2020.

Należy także stwierdzić, że wnioskodawcy nie podjęli inicjatywy dowodowej w celu wykazania jakie podmioty władają nieruchomością przed oddaniem jej w dzierżawę apelujących. Skądinąd zwraca uwagę, że autor wniosku inicjującego postępowanie oraz apelacji w ogóle nie pokusił się o wskazanie dat początkowych i końcowych zasiedzenia. Co więcej, wzmiankowane w piśmie z 11 lutego 1985 r. (...) Przedsiębiorstwo (...) wedle wszelkiej wiadomości było przedsiębiorstwem państwowym tj. jednostką gospodarki społecznej. W 1985 roku nie istniały podstawy prawne dla funkcjonowania odrębnych od Skarbu Państwa państwowych osób prawnych, co wynikało z unormowania zawartego w obowiązującym do dnia 31 stycznia 1989 r. przepisie art. 128 § 1 kc. Stąd (...) Przedsiębiorstwo (...), jako jednostka gospodarki społecznej, mogło co najwyżej wykonywać zarząd operatywny powierzonym mu mieniem państwowym, jednak z uwagi na brak podmiotowości prawnej nie mogło zasiadywać gruntu. Takie zasiedzenie nie byłoby możliwe także dlatego, że biegłoby przeciwko będącemu właścicielem Skarbowi Państwa na rzecz tego samego Skarbu Państwa, reprezentowanego przez wspomnianą jednostkę. Zważywszy na datę objęcia przez wnioskodawcę nieruchomości w posiadanie wywodzone z umowy dzierżawy, co nastąpiło z dniem 31 grudnia 1990 r., w ogóle nie może wchodzić w grę zastosowanie możliwości doliczenia części okresu zasiedzenia, na podstawie przepisu art. 10 Ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U.1990.55.321). Instytucja o której mowa dotyczy wyłącznie stanów sprzed wejścia w życie powołanej Ustawy tj. sprzed 1 października 1990 r. Z tych przyczyn wywód zawarty w apelacji należało uznać za oderwany od istotnych dla rozstrzygnięcia uregulowań z zakresu prawa rzeczowego. Bezprzedmiotowy był także zarzut naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 223 § 1 kpc. Jedynie na marginesie można zauważyć, że wyłączne faktyczne korzystanie z zajętej części działki (...) nie musiało być jednoznaczne z posiadaniem samoistnym. W świetle poczynionych wcześniej uwag dotyczących materialnoprawnych aspektów obecnej sprawy uwaga ta ma jednak znaczenie uboczne.

Z wszystkich powołanych względów apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie przepisu art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Z uwagi na oczywisty konflikt interesów pomiędzy wnioskodawcami a Gminą P. o kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 2 kpc. Wysokość zasądzonych kwot została ustalona stosownie do unormowań zawartych w § 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 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 (Dz.U.2013.490).