

Sygn. akt II Ca 546/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie:	SSA w SO Arkadiusz Lisiecki (spr.) SSR del. Magdalena Wojciechowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 października 2016 roku

sprawy z wniosku Ł. K. i M. K.

z udziałem B. Z. i K. Z.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 13 maja 2016 roku, sygn. akt I Ns 415/14

**postanawia:** oddalić apelację i ustalić, iż uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ca 546/16

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 26 maja 2014 r. po jego sprostowaniu w zakresie powierzchni M. i Ł. małżonkowie K. wnosili o stwierdzenie, że stali się z dniem 31 grudnia 2013 roku przez zasiedzenie właścicielami nieruchomości położonej w Z., gmina B., obręb (...), stanowiącej część działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 85 m<sup>2</sup> i wskazanej na mapie jako działka nr (...).

Uczestnicy postępowania B. Z. i K. Z. wnieśli o oddalenie wniosku.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Opocznie, cytując:

1. stwierdził, że M. K., syn W. i A. oraz jego żona Ł. K., córka F. i S. nabyli przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2001 roku na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej własność nieruchomości położonej w Z., gmina B., obręb (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,0037 ha przedstawionej na mapie wykonanej

przez geodetę uprawnionego G. E. i zaewidencjonowanej przez Starostę (...) w dniu 8 kwietnia 2016 roku za nr ewidencyjnym(...) dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie prowadzona jest Księga Wieczysta Kw (...);

2. stwierdził, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie;

3. nakazał pobrać od wnioskodawców M. K. i Ł. K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Opocznie kwotę 1.666,45 zł tytułem brakującego wynagrodzenia biegłego geodety.

Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny: Działka gruntu nr (...) o powierzchni 0.29 ha położona jest w Z., gmina B.. Właścicielami gruntu są spadkobiercy A. i M. małżonków Z. tj. B. Z. i K. Z.. Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Opocznie księga wieczysta Kw (...). A. Z. zmarł w' 2005 roku, a M. Z. w 2008 roku. Działka gruntu nr (...) położona jest w Z., gmina B., sąsiaduje z działką nr (...). Stanowi ona własność M. i Ł. małżonków K. na mocy aktu własności ziemi z dnia 5 lutego 1973 roku. nr (...). Działkę tę kupili małżonkowie K. w 1963 roku od K. K.. W tym czasie na sąsiedniej działce nr (...) mieszkali już A. i M. małżonkowie Z..

W dacie zakupu działki przez małżonków K. na nieruchomości były posadowione stare budynki w postaci obory, stodoły i domu. W miejscu tych budynków w 1965 roku została pobudowana obora, następnie w 1967 roku została pobudowana stodoła, a w 1970 roku został pobudowany dom. W dacie zakupu nieruchomości pomiędzy działkami (...) był drewniany rozpadający się płot ze sztachet. W 1971 roku małżonkowie K. wymienili płot drewniany, na płot drewniany na podmurówce, a słupki na metalowe. Płot ten był odsunięty od rogu obory około 50 cm. Obecnie po tym płocie pozostał słupek metalowy przy rogu obory. W 1993 roku małżonkowie K. wymienili płot drewniany na płot z płyt betonowych. Płot był wymieniany częściami. Od strony drogi przez wieś do połowy odcinka między drogą a oborą była pierwsza część. Budował ją M. K. z synem P. oraz pomagał im G. L.. Wymiana płotu polegała na tym, że była rozbijana stara podmurówka i w jej miejsce wstawiano nowe płyty betonowe, które osadzano na betonowych słupkach. Pierwszą część płotu dostawiono do starego płotu. Następnie wymieniono drugą część płotu, tak że postawiono go w miejsce starego płotu i ostatni słupek przy oborze jest odsunięty od rogu obory około 50 cm, i przylega do starego metalowego słupka po starym płocie. W budowie drugiej części płotu nie uczestniczył już G. L.. Następnie działki oddzielają ściany budynków gospodarczych należących do małżonków K., a dalej ciągnie się płot betonowy.

Biegły sądowy geodeta dokonał wydzielenia przygranicznych pasów gruntu z działki (...) i przedstawił dwa warianty (szkic połowy 1 i szkic połowy 2). Szkic połowy 1 przedstawia linię graniczną wynikającą z trwałych naniesień (płot, ściany budynków). Natomiast szkic połowy 2 przedstawia przebieg linii granicznej, z uwzględnieniem obszaru jaki zajmuje spadający deszcz z budynków gospodarczych wnioskodawców, czyli poza ścianami budynków gospodarczych.

Biegły geodeta na wniosek Sądu zaewidencjonował mapę podziału według szkicu połowego nr 1 w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w O..

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów, wypisów z ewidencji gruntów, oględzin przeprowadzonych na gruncie, opinii biegłego geodety zeznań świadków P. K., J. M., G. L. oraz zeznań wnioskodawczyni i uczestników postępowania.

Zeznania świadków M. H., D. S. i D. Z. w ocenie Sądu Rejonowego niewiele wnoszą do sprawy. Świadek M. H. o tym, że wnioskodawcy wchodzi w działkę państwa Z. wiedziała z opowiadań rodziców uczestników. Ponadto świadek zeznała, że" ja dokładnie nie jestem w stanie powiedzieć, czy ten płot betonowy był postawiony w miejsce poprzedniego płotu. Z. mówili, że K. się wpychają. Ja mieszkam po przeciwnej stronie, dosłownie na skos. Wcześniej przed betonowym płatem był płot ze sztachet drewnianych. Ja nie wiem kto go stawiał, nie interesowałam się tym, chyba K. stawiali". Zeznania M. H. nie są wyrazem jej osobistych obserwacji.

Świadek D. S., w okresie gdy był stawiany w 1971 roku płot drewniany miała 4 lata. Trudno zatem przyjąć, że świadek pamiętała jak przebiegał płot drewniany, co zresztą świadek potwierdziła, zeznając, iż nie pamięta, ale chyba płot drewniany był na słupkach. Poza tym zeznania świadka D. S. skupiają się na opisywaniu dobrych relacji sąsiedzkich.

Świadek D. Z. od 1985 roku przez okres około 10 -11 lat przebywał na wakacjach u dziadków. Zeznał, że „wtedy płot był drewniany. Płot drewniany zaczynał się od drogi od słupka, przechodził przez olszynę i dochodził do ściany budynku”. Świadek słyszał tylko, że dziadkowie mówili, że płot wchodzi w nasze. Zauważyć należy, że świadek ma obecnie 33 lata. Zatem w 1985 roku miał 3 lata, był dzieckiem, które ze względu na wiek nie jest zainteresowane przebiegiem granicy pomiędzy działkami lecz zapewne tylko zabawami z kolegami.

W ocenie Sądu Rejonowego obecnie pobudowany w 1993 roku przez wnioskodawców płot betonowy został postawiony w miejscu poprzedniego drewnianego płotu. Okoliczność ta wynika z zeznań wnioskodawczyni, która zeznała, „że postawiliśmy płot betonowy w miejsce starego”. Zeznania wnioskodawczyni korespondują z zeznaniami świadków P. K. i G. L., którzy uczestniczyli przy budowie płotu betonowego. G. L. zeznał, że „ten drewniany płot był na podmurówce, tłuśliśmy podmurówkę bo przeszkadzała i stawialiśmy słupki w miejsce starego płotu”. Również świadek P. K. wskazywał, że płot betonowy został pobudowany w tym samym miejscu co poprzedni drewniany płot.

Ponadto należy zauważyć, że jak wskazywali świadkowie P. K. i G. L. płot betonowy był budowany w dwóch etapach. Najpierw zaczęto budowę płotu od drogi i dostawiono go do istniejącego starego płotu. Również świadek J. M. - zgłoszona przez uczestników- zeznała, że płot był stawiany do połowy, ta pierwsza część była dostawiona do starego drewnianego. Zatem trudno sobie wyobrazić, iż wnioskodawcy stawiając płot betonowy odsunęli się w stronę działki uczestników, jak twierdzili uczestnicy postępowania. W ocenie Sądu Rejonowego nie zasługują naprawdę zeznania świadka J. M. w części w której zeznała, że drewniany płot dochodził do ściany obory. Z przeprowadzonej bowiem wizji na gruncie wynika, że betonowy płot przylega do starego metalowego słupka, po starym płocie, który z kolei jest odsunięty od ściany obory około 50 cm.

Natomiast zeznania uczestników postępowania nie wiele wnoszą do sprawy, gdyż jak wskazali w czasie budowania płotów żyli jeszcze ich rodzice. Oni nie interesowali się jak przebiega granica między działkami.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek pełnomocnika wnioskodawców złożony na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2016 roku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego geodety, na okoliczności jak została przeprowadzona granica w sporządzonej przez biegłego mapie. W ocenie Sądu sporządzona przez biegłego mapa według szkicu połowego nr 1 jest czytelna i nie wymaga dodatkowego uszczegółowienia, wniosek ten uznać należy za zmierzający do przedłużenia postępowania.

Mając tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, że wniosek jest zasadny.

W dacie zakupu przez wnioskodawców tj. w 1963 roku pomiędzy działkami (...) był stary rozpadający się płot ze sztachet. Płot ten został wymieniony przez wnioskodawców w 1971 roku na płot drewniany na podmurówce. Wcześniej zostały przez wnioskodawców pobudowane budynki gospodarcze i dom. W 1993 roku płot drewniany został wymieniony na płot betonowy. Nie ulega zatem wątpliwości, że bieg zasiedzenia rozpoczął się z końcem roku 1971.

W ocenie Sądu Rejonowego M. i Ł. małżonkowie K. byli posiadaczami samoistnymi, bowiem stawiali płot w miejscu płotu, który zastali podczas zakupu działki. Zatem byli przekonani, że do tego miejsca sięga ich prawo własności. Sąd I instancji dokonał zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu według szkicu połowego nr 1 sporządzonego przez biegłego geodetę. W jego ocenie brak jest podstaw do stwierdzenia zasiedzenia zgodnie ze szkicem potowymi nr 2, uwzględniającym obszar za oborą wyznaczony spadającymi z dachu kroplami deszczu. Należy bowiem zauważyć, że wola posiadania jak właściciel (animus possidendi) oznacza wykonywanie faktycznego władztwa w takim zakresie, w jakim wykonuje je właściciel - przy czym swą wolę władania daną nieruchomością jak właściciel posiadacz samoistny musi objawiać na zewnątrz. Konieczne jest więc wykonywanie przez posiadacza, który właścicielem nie jest, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wyznaczenie zakresu posiadania poprzez spadające z dachu krople deszczu w ocenie Sądu Rejonowego nie zależy od woli wnioskodawców, lecz jest wynikiem siły wyższej i nie może być uznane jako wykonywanie czynności faktycznych przez wnioskodawców.

Działka oznaczona numerem (...), o powierzchni 0,0037 ha uregulowana w Kw (...), będąca własnością B. Z. i K. Z. znajduje się w nieprzerwanym posiadaniu M. i Ł. małżonków K. od 1971 roku. Posiadanie to jest posiadaniem samoistnym i zostało uzyskane w złej wierze. Mając to na uwadze Sąd Rejonowy stwierdził, iż własność opisanej działki nabyli przez zasiedzenie w dniu 31 grudnia 2001 roku M. K. i Ł. K. na prawach ustawowej wspólności majątkowej.

Mając powyższe na względzie Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji postanowienia, a o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Natomiast o brakującym wynagrodzeniu biegłego geodety G. E. orzekł na podstawie art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167. poz. 1398 ze zm. ) w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. i nakazał pobrać od wnioskodawców M. K. i Ł. K. solidarne na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w' O. kwotę 1.666,45 złotych tytułem brakującego wynagrodzenia biegłego geodety.

Pełnomocnik wnioskodawców zaskarżył postanowienie w zakresie pkt. 1 w odniesieniu do daty nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz powierzchni tej nieruchomości i granic zasiedzianej nieruchomości oraz pkt. 3.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

1. naruszenie art. 172 § 2 kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że bieg zasiedzenia rozpoczął się z końcem 1971 r. mimo, że sporna działka nr (...) do roku 1983 była własnością Wnioskodawców,
2. naruszenie art. 48 k.c. w związku z art. 47 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 143 k.c. poprzez ich niezastosowanie co doprowadziło do ustalenia granic zasiedzenia w ten sposób, że część składowa nieruchomości Wnioskodawców w postaci fragmentu dachu budynku gospodarczego ( obory) wykracza poza granicę nieruchomości Wnioskodawców, co zgodnie z art. 143 kc powoduje utratę własności tego fragmentu dachu,

Ponadto, zdaniem Wnioskodawców Sąd naruszył zasadę swobodnej oceny dowodów poprzez zlecenie biegłemu geodecie sporządzenie mapy według szkicu polowego nr 1 i oddalenie wniosku Wnioskodawców o zmianę tezy dowodowej dla tego biegłego, co skutkuje uznaniem, że o zakresie zasiedzenia Sąd rozstrzygnął jeszcze przed wydaniem postanowienia.

Wskazując na powyższe wnosił o: uchylene zaskarżonego postanowienia w pkt. 1 i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety i zlecenie mu sporządzenie mapy do celów zasiedzenia według szkicu polowego nr 2 i zmianę postanowienia poprzez stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości zgodnie z tą mapą, zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt. 3 i nieobciążanie Wnioskodawców kosztami wynagrodzenia biegłego geodety, zwolnienie Wnioskodawców od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w całości ponieważ nie są oni w stanie ponieść tych kosztów bez uszczerbku dla swojego utrzymania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje: apelacja nie jest uzasadniona i nie może odnieść zamierzonego skutku.

Spór w niniejszej sprawie aktualnie sprowadza się jedynie do ustalenia przebiegu granicy pomiędzy działkami wnioskodawców i uczestników na odcinku wyznaczonym przez ściany budynków małżonków K..

W ocenie autora apelacji granicę na tym odcinku wyznacza linia wytyczona przez spadające z dachu budynków wnioskodawców krople deszczu tj. wg szkicu polowego numer 2 sporządzonego przez biegłego geodetę.

Zdaniem Sądu Okręgowego stanowiska wyrażonego przez autora apelacji nie można podzielić.

Ze sformułowania art. 172 k.c. wynika, że do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu odpowiedniego okresu czasu, którego długotrwałość determinuje dobra lub zła wiara posiadacza.

Stosownie do treści art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Posiadanie samoistne to stan, w którym osoba władająca rzeczą traktuje siebie jak właściciela i w odniesieniu do nieruchomości zachowuje się jak właściciel. Stan ten łączy w sobie element fizycznego władztwa nad rzeczą oraz czynnik psychiczny w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie. Wola ta nie może być ukryta, chodzi bowiem o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar ( patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04.10.1979 r., w sprawie III CRN 163/79, LexisNexis nr 296386 z glosą Z Cichonia, Pal.1981, nr 7-9, s.109; E. Janeczko , Zasiedzenie. Warszawa – Zielona Góra , s. 101). Posiadanie nie traci cech samoistności z tego powodu, że posiadacz wie, że nie jest właścicielem, jeżeli tylko posiada tak, jakby był właścicielem. Jest tak dlatego, że świadomość posiadacza co do przysługującego mu prawa posiadania nie decyduje o tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego czy zależnego, natomiast ma istotne znaczenie przy ocenie dobrej lub złej wiary.

Odnosząc powyższą uwagę na rozpatrywaną sprawę, stwierdzić należy, że w świetle przeprowadzonych w sprawie dowodów, wnioskodawcy nie mogą być uznani za samoistnych posiadaczy gruntu na wysokości budynków tj. pasa gruntu pomiędzy ścianami budynków a linią wytyczoną przez opadający opad atmosferyczny w postaci deszczu (szkic polowy nr 2). Dzieje się tak dlatego, że wnioskodawcy nie wykazali fizycznego władztwa nad w/w spornym pasem gruntu. Grunt na wysokości budynków wnioskodawców nie był w ich posiadaniu, lecz w posiadaniu uczestników a wcześniej ich poprzedników prawnych. Na tym odcinku brak było zawsze ogrodzenia, a linię graniczną wyznaczały budynki poprzednika prawnego wnioskodawców, a obecnie budynki przez nich wzniesione w tych samych miejscach. Powszechnie wiadomym jest, że w warunkach wiejskich granicę w siedlisku wyznaczają płoty oraz ściany wzniesionych budynków. W sytuacji kiedy właściciel odsuwa budynek od linii granicy, to w linii granicy wznosi płot lub sadi drzewa, czego w niniejszej sprawie jest brak.

W tym miejscu podkreślić należy, że Wnioskodawcy nie demonstrowali nigdy woli posiadania tego spornego pasa gruntu. Jak bowiem wynika z poczynionych niespornych ustaleń faktycznych, między wnioskodawcami a uczestnikami i ich poprzednikami prawnymi nigdy na tle przebiegu granic wcześniej nie dochodziło do sporów. Woli tej nie można wywodzić z faktu miejsca w którym opadają krople deszczu.

Zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego wskazanych w apelacji w tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy nie podziela.

Sąd Okręgowy nie podziela również zarzutu obrazu art. 233 k.p.c. poprzez zlecenie biegłemu zaewidencjonowania mapy. Czynność ta była konieczna w rozpatrywaniu niniejszej sprawy z racji konieczności ustalenia nowego przebiegu granic pomiędzy nieruchomościami stron.

Brak jest również podstaw do obciążenia wyłącznie uczestników kosztami postępowania w sprawie. Zasadą w postępowaniu nieprocesowym jest, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie – art. 520 § 1 k.p.c., którą to zasadę trafnie zastosował Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie.

Ponieważ zarzuty apelacji nie są trafne dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki SSR Magdalena Wojciechowska