

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 grudnia 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym :

**Przewodniczący: SSO Bogumił Goraj spr.**

**Sędziowie: SO Irena Dobosiewicz**

**SO Wojciech Borodziuk Protokolant: sekretarz sądowy Tomasz Rapacewicz**

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. w Bydgoszczy

na rozprawie

sprawy z wniosku J. K.

z udziałem K. K. i A. T. (1) o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczek postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 15 stycznia

2013 r. oraz

zażalenia wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 20 lutego 2013r. wydanych w sprawie II Ns 1027/11

**postanawia: 1/ oddalić apelację,**

**2/ zmienić postanowienie z dnia 20 lutego 2013 r. w ten sposób, że zasądzić od uczestniczek postępowania solidarnie na rzecz wnioskodawczyni kwotę 1.200,00 zł (tysiąc dwieście złotych ) tytułem zwrotu kosztów postępowania,**

**3/ zasądzić od uczestniczek postępowania solidarnie na rzecz wnioskodawczyni kwotę 600,00 zł (sześćset złotych ) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

II Ca 285/13 II Cz 247/13

## UZASADNIENIE

J. K. wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 19 czerwca 1990 roku własności nieruchomości położonej w B., dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu wskazała, iż wniosek dotyczy zabudowanej części nieruchomości, będącej magazynem mąki i przylegającej do nieruchomości wnioskodawczym. Wnioskodawczym podała, iż jest właścicielką nieruchomości przy ul. (...) w B. od 1970 roku. Nieruchomość, której dotyczy wniosek, położona jest na terenie bezpośrednio sąsiadującym z jej działką przy ulicy (...) w B.. Znajduje się tam pomieszczenie magazynowe piekarni, która prowadzi działalność od 1912 roku. Wskazała, że w aktach Archiwum Państwowego w B. znajdują się dokumenty, z których wynika, iż w 1912 roku pierwsza właścicielka nieruchomości przy ul. (...) R. C. wyraziła zgodę na przebicie wejścia do obecnego magazynu mąki i użytkowanie go przez O. R., który był właścicielem budynku przy obecnej ulicy (...) oraz że od 1932 roku piekarnię

wraz z pomieszczeniami magazynu wynajmuje rodzina B.. Przez cały ten okres czasu piekarnia wraz z magazynem użytkowana jest przez jedną rodzinę piekarzy, a pomieszczenie magazynu jest niezbędne do funkcjonowania piekarni. Od 40-tu lat pomieszczenie to jest remontowane przez wnioskodawczynię (tynkowanie i konserwację dachu), a nadto jest od niego odprowadzany podatek od nieruchomości związany z działalnością gospodarczą. Dlatego twierdziła, że od 1970 roku, tj. od 40-tu lat, władza samoistnie tą częścią nieruchomości, na której znajduje się magazyn mąki.

## 2

Uczestniczki K. K. i A. T. (2) wniosły o oddalenie wniosku. Podniosły, iż ich nieruchomość zapisana w księdze wieczystej numer (...) (...) posiada powierzchnię 0,0827 ha i stanowi działkę oznaczoną nr (...) oraz że wnioskodawczyni wniosła o stwierdzenie zasiedzenia całości nieruchomości, chociaż uzasadnienie wniosku wskazuje, iż zasiedzenie dotyczy powierzchni 21,57 m . Zdaniem uczestniczek stanowi to istotną rozbieżność, która powinna spowodować oddalenie wniosku. Ponadto wskazały, że zasiedzenie nieruchomości wymaga spełnienia łącznie dwóch przesłanek, a wnioskodawczyni nie wykazała żadnej z nich, gdyż nigdy nie posiadała magazynu mąki, ponieważ zawsze był on w posiadaniu rodziny B. oraz że wnioskodawczym, jak i jej poprzednicy prawni wiedzieli, że nie są właścicielami tej nieruchomości i nigdy nie regulowali z tego tytułu jakichkolwiek zobowiązań publiczno-prawnych, gdyż to uczestniczki i ich rodzina odprowadzała podatki z tego tytułu. Twierdziły, że podniesiony przez wnioskodawczynię fakt wyrażenia przez R. C. zgody na przebicie wejścia do budynku jest zaprzeczeniem samoistności posiadania oraz że posiadacz musi także wykazać konkretną datę objęcia we władanie nieruchomości, której zasiedzenia się domaga, a wnioskodawczyni nie wskazała takiej daty.

Wnioskodawczyni w toku postępowania sprecyzowała wniosek w ten sposób, że wniosła o stwierdzenie, iż najpóźniej z dniem 30 listopada 2010 roku nabyła przez zasiedzenie prawo własności części działki nr (...) zapisanej w księdze wieczystej nr (...) wraz z posadowionym na tej działce budynkiem magazynowym, o powierzchni 21,57 m . W uzasadnieniu wskazała, iż choć w swoim wniosku rzeczywiście wносиła o zasiedzenie nieruchomości sąsiedniej, to jednak z uzasadnienia wniosku wynikało, że domagała się zasiedzenia części sąsiedniej działki, tj. budynku magazynu. Ta część nieruchomości była w posiadaniu samoistnym zarówno wnioskodawczyni, jak i jej poprzedników prawnych nieprzerwanie od 1946 roku. O fakcie samoistnego

## 3

posiadania świadczy między innymi okoliczność, iż dojście do budynku magazynowego wzniesionego na działce nr (...) było przewidziane jedynie od strony nieruchomości przy ul. (...), co wynika z planu sytuacyjnego wydanego przez Archiwum Państwowe w B., potwierdzającego stan na dzień 6 maja 1912 roku. Twierdziła też, że nigdy nie została ustanowiona służebność, ani inne ograniczone prawo rzeczowe obciążające działkę nr (...), a tym samym jedynymi korzystającymi z magazynu mąki byli wyłącznie właściciele działki nr (...), ponieważ jedyny dostęp do magazynu prowadził i nadal prowadzi przez tę działkę. Dlatego co najmniej od 1912 roku każdorazowy właściciel działki nr (...) posiadał magazyn mąki położony na działce (...), traktując go jako własny. Potwierdzeniem powyższego stanu rzeczy jest zawieranie przez wnioskodawczynię i jej poprzedników prawnych umów dzierżawy, bądź najmu budynku cukierni i magazynu. Umowy takie zawierali poprzednicy prawni wnioskodawczym - małżonkowie Z. i małżonkowie K.. Umowy, obejmujące przedmiotowy magazyn, zawierała również wnioskodawczym. W. twierdziła, że nietrafna jest w tej sytuacji argumentacja uczestniczek, iż wynajmowanie pomieszczeń innym osobom pozbawiało wnioskodawczynię i jej poprzedników prawnych przymiotu samoistnego posiadania, gdyż wynajmując pomieszczenie magazynowe położone na działce (...), wnioskodawczym i jej poprzednicy, postępowali jak właściciele i jak właściciele czerpali z tego tytułu korzyści. Dlatego w ocenie wnioskodawczym posiadała ona nieprzerwanie nieruchomość (magazyn) od 19 czerwca 1970 roku i nabyła własność tej nieruchomości w drodze zasiedzenia najpóźniej z dniem 30 listopada 2010 roku. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 15 stycznia 2013 r. stwierdził, że wnioskodawczym J. K. nabyła z dniem 19 czerwca 2000 roku przez zasiedzenie własność części nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Bydgoszczy prowadzi księgę wieczystą numer (...), w postaci wyodrębnionej z tej

#### 4

nieruchomości, zgodnie z projektem biegłego S. B. zawartym w stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia opinii z dnia 22.06.2012r., działki numer (...), o powierzchni 0,0032 ha (pkt 1); przyznał biegłemu S. B. wynagrodzenie za sporządzenie opinii w kwocie 1.570,64 zł (pkt 2) oraz nakazał pobrać od wnioskodawczym na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 1.570,64 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych. Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny: W księdze wieczystej Sądu Rejonowego numer (...) (...) jako właścicielki nieruchomości położonej w B.^, przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), wpisane są K. K. i A. T. (1). W. jest współwłaścicielką w udziale wynoszącym 7/8 nieruchomości sąsiadującej z działką nr (...), położonej przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Udział ten wnioskodawczym nabyła w dniu 19 czerwca 1970 roku. Z wniosku wnioskodawczym toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziału wynoszącego 1/8 we własności tej nieruchomości. Nieruchomość wnioskodawczym graniczy bezpośrednio z nieruchomością uczestniczek. Na nieruchomości przy ul. (...) od ponad 50-ciu lat przez rodzinę B. jest prowadzona piekarnia. Pomieszczenia piekarni, w tym magazyn mąki, wynajmowane są przez tę rodzinę od wnioskodawczym, a wcześniej od poprzednich właścicieli. Wniosek o zasiedzenie dotyczy części nieruchomości uczestniczek, zabudowanej magazynem mąki, bezpośrednio przylegającym do nieruchomości wnioskodawczym. Magazyn mąki składający się z trzech pomieszczeń posadowiony jest w całości na nieruchomości uczestniczek. Wejście do magazynu znajduje się w ścianie bezpośrednio graniczącej z nieruchomością wnioskodawczym, tj. z działki nr (...). Sąd I instancji zważył, że wnioskodawczym wykazała, iż spełniła określone w przepisie art. 172 k.c. przesłanki nabycia własności nieruchomości, gdyż od dnia 19 czerwca 1970 r.

#### 5

władła częścią nieruchomości uczestniczek postępowania jak właściciel. Sąd ten wskazał, że rodzina B., prowadząca od czasów międzywojennych piekarnię na nieruchomości przy ul. (...), traktowała wnioskodawczym jak właścicielkę wszystkich pomieszczeń wykorzystywanych dla celów piekarni, to z nią zawierała umowy najmu tychże pomieszczeń i jej za to płaciła. W ocenie Sądu Rejonowego wynika to w sposób jednoznaczny z zeznań świadków oraz uczestniczek. Sąd wskazał, iż uczestniczka A. T. (1) zeznała, że rodzina B. przez całe życie płaciła za najem właścicielom nieruchomości przy ul. (...), w związku z tym byli zaskoczeni żądaniem uczestniczek, by to z nimi zawrzeć umowę najmu, a z zeznań świadka E. B. wynika, iż na nieruchomości przy ul. (...) jej rodzina prowadzi piekarnię od przeszło 50-ciu lat. Nigdy nie rozmawiała z uczestniczkami o korzystaniu z przedmiotowej nieruchomości i było dla niej normalne, że magazyny należą do piekarni. Jej rodzina wynajmuje budynek piekarni od 1926-1927 roku i przedmiotem umowy najmu był zawsze także magazyn. Był on remontowany na przestrzeni lat przez właścicieli, tj. Z., a potem wnioskodawczym. Zdaniem Sądu I instancji zeznania te korelują z zeznaniami świadka I. J., która podała, iż firma rodzinna istnieje od 1924 roku i od początku działalności korzystała z tego magazynu. Wcześniej miała umowę z Z., potem z wnioskodawczym. Na samoistny charakter posiadania przez wnioskodawczym części nieruchomości przy ul. (...), na której znajduje się magazyn, wskazują zdaniem Sądu I instancji, także zeznania świadka G. K., który kilkakrotnie pracował przy remontach kamienicy wnioskodawczym oraz piekarni. Z jego zeznań wynika, iż traktował wnioskodawczym jako właścicielkę magazynu i to ona przeprowadzała tam remonty, których potrzebę zgłaszali właściciele piekarni. Nie słyszał o tym, że magazyn należał do właścicieli innej nieruchomości. Nie był - w ocenie Sądu - trafny zarzut uczestniczek, iż magazynem mąki władała w

#### 6

rzeczywistości rodzina B., a nie wnioskodawczym, gdyż posiadanie magazynu przez rodzinę prowadząca piekarnię miało charakter posiadania zależnego. Sąd Rejonowy wskazał, że posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. W doktrynie i judykaturze wielokrotnie podkreślano, iż decydujące znaczenie ma tu wola posiadania „jak właściciel”, a więc traktowanie siebie jako właściciela jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Charakter tego posiadania nie wyłącza zezwolenia innej osobie na korzystanie zależne. Przejawem władztwa będzie więc zarówno bezpośrednie korzystanie z rzeczy, jak i zezwolenie innym osobom na korzystanie z niej w ramach umowy dzierżawy czy najmu. Zdaniem tego Sądu wnioskodawczym,

zawierając z rodziną B. kolejne umowy najmu, zachowywała się jak właścicielka i w ten właśnie sposób była przez nich traktowana. Zarzut uczestniczek, iż posiadanie nieruchomości przez wnioskodawczynię miało charakter posiadania zależnego Sąd Rejonowy uznał za bezzasadny. Sąd zważył, że w początkowym okresie wykorzystywania pomieszczenia magazynu przez właścicieli nieruchomości przy ul. (...), posiadanie to miało charakter zależny, o czym świadczą zapisy wskazywane przez uczestniczki dotyczące zwracania się przez O. R. do R. C. o zgodę na prace budowlane, czy remontowe, lecz sytuacja taka nie dotyczy czasów „współczesnych”, a w szczególności okresu od kiedy wnioskodawczym stała się współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...). Dlatego Sąd dał wiarę twierdzeniom wnioskodawczyni i uznał, iż wykazała ona konieczne przesłanki zasiedzenia, tj. samoistne posiadanie przez wymagany prawem okres ( w tym przypadku 30 lat - w złej wierze)- od dnia nabycia udziału we własności nieruchomości przy ul. (...) w B.. Określając przedmiot zasiedzenia Sąd oparł się na opinii biegłego geodety S. B., który w opinii z dnia 22 czerwca 2012 roku przedstawił wstępny projekt podziału nieruchomości uczestniczek, wyodrębniając działkę, na której posadowiony jest magazyn mąki. Granice

7

wyodrębnionej działki nr (...) stanowią linie zewnętrzne ścian istniejącego magazynu oraz ściana pionowa znajdująca się wewnątrz budynku. Sąd nie uwzględnił wniosku wnioskodawczym o zwolnienie jej od kosztów sądowych wskazując, iż wnioskodawczym ma stałe dochody, których wysokość pozwoliła jej zgromadzić środki na uiszczenie opłaty sądowej i ustanowienie pełnomocnika z wyboru. Przeprowadzenie postępowania leżało przy tym tylko i wyłącznie w jej interesie. W interesie wnioskodawczym było także przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety, wobec czego kosztami związanymi z wynagrodzeniem biegłego Sąd obciążył jedynie wnioskodawczynię.

Apelację od tego postanowienia wniosły uczestniczki postępowania, zaskarżając je w całości. Zarzuciły Sądowi I instancji:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 336 k.c. poprzez jego błędną wykładnię poprzez stwierdzenie, że wnioskodawczynie posiadała nieruchomość;
2. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 337 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie pomimo braku przejścia posiadania z wnioskodawczyni na posiadaczy nieruchomości;
3. naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 172 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w rezultacie stwierdzenie zasiedzenia pomimo braku zaistnienia przesłanek niezbędnych do jego stwierdzenia;
4. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na braku wszechstronnego rozważenia oraz wnikliwej oceny materiału dowodowego skutkujące przyjęciem, iż wnioskodawczynie była posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości.

Z uwagi na powyższe zarzuty wniosły o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczek kosztów postępowania według norm przepisanych. W razie

o

niewwzględnienia tego wniosku domagały się uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wnioskodawczym zaskarżyła postanowienie z dnia 20 lutego 2013 r. o uzupełnienie postanowienia z dnia 15 stycznia 2013 r., w którym Sąd Rejonowy oddalił jej wniosek o zasądzenie od uczestniczek kosztów zastępstwa procesowego. Zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie przepisów art. 233 § 1 w zw. z art. 13 § 2 w zw. z art. 520 § 2 i 3 k.p.c. przez ich niezastosowanie w sprawie i przyjęcie, iż interesy zainteresowanych w sprawie nie są sprzeczne, gdy tymczasem wielość pism składanych w toku sprawy oraz dowodów dopuszczonych i przeprowadzonych uzasadniają stanowisko, iż to uczestniczki winny zostać obciążone zwrotem kosztów zastępstwa procesowego wnioskodawczym w całości. Podnosząc powyższy zarzut wniosła o zmianę postanowienia w zakresie orzeczenia o kosztach zastępstwa procesowego w sprawie przez zasądzenie od uczestniczek na rzecz wnioskodawczym

zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie postanowienia do ponownego rozpoznania Sądu Rejonowego w Bydgoszczy. Wniosła też o oddalenie apelacji i o zasądzenie od uczestniczek zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczek postępowania nie jest zasadna. Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny nie przekraczając granic swobodnej oceny dowodów. Wprawdzie nie ustalił, kto płacił podatek od nieruchomości będącej przedmiotem sprawy, lecz należy wskazać, że kwestia opłacania podatku od nieruchomości nie ma decydującego znaczenia dla oceny charakteru posiadania, gdyż takie zobowiązanie ma charakter publicznoprawny i obciąża zarówno właściciela, jaki posiadacza nieruchomości. Pozostałych ustaleń uczestniczki nie kwestionowały. Dlatego Sąd Okręgowy przyjął te ustalenia jako własne.

## 9

Zarzuty naruszenia przepisów art. 336 i 337 k.c. także były bezzasadne. Według panującego poglądu doktryny posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą określanego jako corpus possessionis, oraz psychicznego elementu animus rem sibi habendi, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie. Brak fizycznego władztwa nad rzeczą nie świadczy o braku posiadania w ogóle, czy też o braku posiadania samoistnego, gdyż to władztwo za posiadacza może wykonywać inna osoba. Należy podkreślić, że sprawie ma zastosowanie przepis art. 350 k.c, a nie przepis art. 337 k.c. Poza sporem była okoliczność, że tak zwany magazyn mąki był funkcjonalnie związany z piekarnią którą prowadziła rodzina B.. Wynajmowała ona pomieszczenia piekarni od właścicieli nieruchomości położonej przy ulicy (...). Zatem znajdowała się w ich posiadaniu zależnym. Do przeniesienia posiadania w myśl przepisu art. 350 k.c. jest potrzebna umowa oraz zawiadomienie posiadacza zależnego. Przed wnioskiem posiadaczem samoistnym była poprzednia właścicielka nieruchomości M. Z.. Z umowy sprzedaży z dnia 19 czerwca 1970 r. wynika, że zobowiązała się ona wydać sprzedaną nieruchomość wnioskodawczym w dniu sprzedaży (umowa sprzedaży na kartach 35-36 akt księgi wieczystej nr (...)). Z zeznań świadków A. T. (1) oraz E. B. wynika, że po sprzedaży nieruchomości uprawnienia wynajmującego przeszły na wnioskodawczynię. Zatem należy stwierdzić, iż posiadacze zależni zostali zawiadomieni o zmianie posiadacza pomieszczeń piekarni. Tym samym spełnione zostały przesłanki przeniesienia posiadania określone w przepisie art. 350 k.c.

Posiadanie wnioskodawczym miało charakter samoistny. Władztwo faktyczne nad całą piekarnią sprawowali najemcy tj. rodzina B.. Zatem do ustalenia rodzaju posiadania wnioskodawczym potrzebna jest ocena psychicznego ustalenia władztwa nad rzeczą. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sąd I instancji, że wolą wnioskodawczym było posiadanie całej

## 10

piekarni jak właściciel. Wnioskodawczym uważała, że kupiła nieruchomość, na której znajdowała się piekarnia. Tak też była traktowana przez otoczenie. Rodzina B. to z nią zawierała umowy najmu pomieszczeń piekarni, a wnioskodawczyni zlecała remonty tych pomieszczeń. Nie zmienia tej oceny okoliczność, iż to uczestniczki postępowania i ich poprzedniczka prawna uiszczaly podatek od nieruchomości (zaświadczenie na k. 88 akt). Danina ta ma charakter publicznoprawny. Podstawę ustalenia tego podatku stanowią dane z ewidencji gruntów ( art. 21 prawa geodezyjnego i kartograficznego). Zatem brak było podstaw do wymierzenia tego podatku wnioskodawczyni. Wynika to z tego, iż zasiedzenie dotyczy jedynie części nieruchomości, a wnioskodawczym' nie miała wiedzy o tym, że właścicielami pomieszczeń magazynu mąki są osoby będące właścicielami sąsiedniej nieruchomości. Dlatego zarzut naruszenia przepisu art. 366 k.c. nie był zasadny.

Bezzasadność poprzednich zarzutów skutkuje niezasadnością naruszenia przepisu art. 172 k.c, gdyż wnioskodawczyni posiadała nieruchomość przez okres potrzebny do jej zasiedzenia nawet przy przyjęciu, że była posiadaczem w złej wierze.

Dlatego Sąd Okręgowy uznał apelację za bezzasadną i na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. ją oddalił.

Zasadne było natomiast zażalenie wnioskodawczynie. Interesy wnioskodawczynie oraz uczestniczek postępowania były sprzeczne, co uzasadnia zastosowanie odnośnie kdsztów zastępstwa reguły określonej w przepisie art. 520 § 3 k.p.c. Dlatego Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie i zasądził od uczestniczek postępowania na rzecz wnioskodawczynie kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa przed Sądem I instancji. Także kosztami postępowania apelacyjnego, na podstawie przepisów art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 530 § 3 k.p.c, Sąd Okręgowy obciążył uczestniczki postępowania.