

Sygn. akt I Ca 446/15

POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Teresa Zawistowska

Sędziowie: SO Krzysztof Nowaczyński

SO Arkadiusz Kuta (spr.)

Protokolant: stażysta Daria Burchardt

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku R. P.

z udziałem Gminy M. B., J. P., H. P., L. P. (1) i P. J.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestniczki J. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 30 czerwca 2015 r. sygn. akt I Ns 2299/12

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 446/15

UZASADNIENIE

R. P. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości niezabudowanej położonej w B. przy ulicy (...) w postaci działki nr (...) o powierzchni 643 m², dla której Sąd Rejonowy w Braniewie prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz o zasądzenie kosztów postępowania .

Uczestniczka postępowania Gmina M. B. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania . Zaprzeczyła by sporna nieruchomość kiedykolwiek znajdowała się w samoistnym posiadaniu wnioskodawcy lub jego poprzedników , powołując się na zawartą przez ojca wnioskodawcy w dniu 1 maja 1957 roku na okres 40 lat umowę dzierżawy , której przedmiotem była m.in. nieruchomość objęta wnioskiem , co wskazywało na zależny charakter posiadania , wykluczający zasiedzenie .

Uczestnicy postępowania H. P. , L. P. (1) i P. J. zgodzili się z wnioskiem , wskazując , że nie mają do niej żadnych roszczeń .

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji do udziału w sprawie wezwano J. P. , która poprała wniosek .

Sąd Rejonowy w Braniewie postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 roku wniosek oddalił (punkt I) oraz zasądził od wnioskodawcy R. P. na rzecz uczestniczki Gminy M. B. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (punkt II) .

Sąd pierwszej instancji ustalił , że rodzice wnioskodawcy L. i B. P. przyjechali do B. w 1947 roku i zajęli zabudowaną , ogrodzoną i zagospodarowaną nieruchomość położoną przy ulicy (...) . Posesja przy ulicy (...) położona jest - według obecnej numeracji - na działce nr (...) oraz na działce nr (...) .

W dniu 1 maja 1957 roku pomiędzy Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w B. , a L. P. (2) zawarta została umowa dzierżawy nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) o powierzchni 1.000 m², na której znajdowały się dom jednorodzinny oraz chlew , nadto drzewa owocowe , krzewy owocowe i ozdobne na okres 40 lat do dnia 30 kwietnia 1997 roku . L. P. (2) dzierżawił również inne grunty na podstawie odrębnych umów dzierżawy .

Dla działki nr (...) położonej w B. przy ulicy (...) w dniu 23 czerwca 1972 roku została założona księga wieczysta numer (...) , obecnie (...) . Natomiast dla działki nr (...) o powierzchni 0,0643 ha , zakwalifikowanej jako działka rolna , a stanowiącej przedłużenie działki nr (...) w kierunku ulicy (...) , została założona w 1996 roku księga wieczysta o numerze (...) , obecnie (...) .

Na mocy decyzji z dnia 14 marca 1991 roku w trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym / ... / Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Miasto B. z mocy prawa nieodpłatnie własność działki nr (...) .

W dniu 6 kwietnia 1973 roku pomiędzy Skarbem Państwa , a L. P. (2) i B. P. zawarta została umowa użytkowania wieczystego działki numer (...) o powierzchni 598 m²isprzedazy budynku jednorodzinnego znajdującego się na tej działce , położonych przy ulicy (...) w B. , na mocy której dokonano zamiany dotychczasowego prawa wieloletniej dzierżawy wyżej opisanej działki na prawo wieczystego użytkowania na rzecz L. i B. małż. P. na okres odpowiadający okresowi trwania dotychczasowego prawa wynoszącego 40 lat , to jest do roku 1997 , a zarazem sprzedano L. i B. małż. P. prawo własności znajdującego się na tej działce budynku stanowiącego odrębną nieruchomość . Nabycie nastąpiło jako ekwiwalent za mienie pozostawione poza granicami .

L. P. (2) zmarł w dniu 22 lutego 1988 roku . Postanowieniem Sądu Rejonowego w Braniewie z dnia 22 czerwca 1989 roku w sprawie o sygn. akt I Ns (...)spadek po L. P. (2) nabył w całości syn R. P. .

Decyzją Burmistrza Miasta B. z dnia 10 marca 1998 roku prawo wieczystego użytkowania działki numer (...) o powierzchni 0,0598 ha położonej przy ulicy (...) w B. zostało przekształcone w prawo własności służące w równych udziałach B. P. i R. P. – nieodpłatnie . W uzasadnieniu decyzji wskazano , że na poczet ceny nabycia wskazanej nieruchomości , jak również na poczet opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nabywcom zaliczono wartość mienia pozostawionego na terytorium nie znajdującym się na obecnym obszarze Państwa Polskiego.

B. P. zmarła w dniu 7 lipca 1998 roku . Postanowieniem Sądu Rejonowego w Braniewie z dnia 10 sierpnia 1999 roku w sprawie o sygn. akt I Ns(...)spadek po B. P. nabył w całości syn R. P. .

Wnioskodawca od 1990 roku uiszczał podatek od nieruchomości w postaci budynku - domu mieszkalnego , pozostałych budynków oraz gruntów o łącznej powierzchni 1000 m² . Wcześniej podatek ten uiszczaali rodzice wnioskodawcy .

Obecnie wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym działki numer (...) o obszarze 0,0598 ha położonej przy ulicy (...) oraz właścicielem budynku mieszkalnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności , przy czym użytkowanie wieczyste zostało przedłużone na podstawie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego z dnia 14

maja 1997 roku . Wnioskodawca również zajmuje przynajmniej część działki numer (...), która jest zagospodarowana pod uprawy i sad . Posesja zajmowana przez wnioskodawcę jest nadal ogrodzona .

W ocenie Sądu Rejonowego w Braniewie wniosek o zasiedzenie nie zasługiwał na uwzględnienie w żadnym zakresie. Odwołano się do dyspozycji art. 172 k.c. zgodnie z którym posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność , jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny , chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze . Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność , choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2) . Zatem dla nabycia własności w drodze zasiedzenia niezbędnym jest spełnienie przesłanek samoistnego posiadania nieruchomości oraz upływ czasu zależny od dobrej lub złej wiary posiadacza .

W ocenie Sądu pierwszej instancji zebrany w sprawie materiał dowodowy nie usprawiedliwiał stanowiska wnioskodawcy jakoby jego posiadanie , jak również posiadanie jego poprzedników prawnych , cechował walor samoistności . Działka numer (...) była przedmiotem dzierżawy , na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 maja 1957 roku zawartej pomiędzy Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w B. , a L. P. (2) .

Przedmiotem wskazywanej umowy dzierżawy była nieruchomość położona przy ulicy (...) w B. o powierzchni 1000 m² , na której posadowiony był dom jednorodzinny i budynek gospodarczy – chlew . W umowie nie wskazano numerów działek , a jedynie ich położenie przy ulicy (...) , ale Sąd pierwszej instancji na podstawie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doszedł do przekonania , iż bezspornym było , że przy ul. (...) zlokalizowana jest działka nr (...), której kontynuacją w kierunku ulicy (...) jest działka numer (...) . W oparciu o zeznania świadka Z. S. przyjęto , że w ówczesnych realiach powszechną praktyką było wpisywanie w umowy jedynie numeru nieruchomości (numeru domu) , bez podawania numerów działek . W dniu 6 kwietnia 1973 roku zawarto pomiędzy Skarbem Państwa , a L. P. (2) i B. P. umowę ustanowienia użytkownika wieczystego działki numer (...) o powierzchni 598 m² i sprzedaży budynku jednorodzinnego znajdującego się na tej działce , położonych przy ulicy (...) w B. . Nie miał Sąd pierwszej instancji wątpliwości , iż działka gruntu nr (...) była uprzednio przedmiotem dzierżawy , a złożona przez uczestniczkę postępowania kopia umowy dzierżawy dotyczy właśnie tej działki , jak również całości bądź części działki nr (...) – zważywszy , iż umowa dzierżawy dotyczyła powierzchni 1.000 m².

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 i § 2 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia wnieśli R. P. i J. P. , zaskarżając je w całości .

Zarzucili Sądowi pierwszej instancji błąd w ustaleniach faktycznych mających wpływ na zapadłe orzeczenie , tj. przyjęcie błędnego założenia , że umowa dzierżawy z dnia 1 maja 1957 roku dotyczyła zarówno działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) , jak też działki nr (...) , kiedy w umowie została jedynie określona powierzchnia dzierżawionej nieruchomości , bez wskazania z jakich działek ewidencyjnych się składa .

Skarżący zarzucili także obrazę art. 233 § 1 k.p.c. na skutek dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego , prowadzącego do błędnej oceny , że działka stanowiąca przedmiot wniosku o zasiedzenie była przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 1 maja 1957 roku .

Apelanci domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i uwzględnienia wniosku o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz zasądzenia na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje .

W uzasadnieniu apelacji skarżący zaznaczyli , iż przedstawiony przez uczestniczkę Gminę M. B. dokument w postaci umowy dzierżawy z dnia 1 maja 1957 roku nie mógł stanowić podstawy dla oddalenia wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie , w sytuacji kiedy nie wskazano w nim numerów ewidencyjnych działek wchodzących w skład oddanej w dzierżawę poprzednikom prawnym wnioskodawców nieruchomości , a jedynie jej adres oraz powierzchnia . Wpisano ją zresztą w umowie innym kolorem środka piszącego . Skarżący stali na stanowisku , iż dokument umowy dzierżawy złożony przez uczestniczkę Gminę M. B. nie mógł być kwalifikowany w ogóle jako odnoszący się do działki będącej przedmiotem wniosku o zasiedzenie .

Sąd Okręgowy ustalił i zważył , co następuje :

Apelacja R. P. i J. P. okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu .

Sąd odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione w pierwszej instancji , a więc nie ma potrzeby ich pełnego powtarzania . Oczywiście jest , że kluczowe znaczenie mają ustalenia odnośnie charakteru posiadania , czyli władztwa wykonywanego nad gruntem , który jest obecnie oznaczony w rejestrze gruntów jako działka numer (...) . Stanowi on własność Gminy M. B. . Ma powierzchnię 643 m² i sąsiaduje z gruntem stanowiącym własność wnioskodawcy – leżącą od strony ulicy (...) działką o numerze (...) o powierzchni 598 m² . Działka (...) graniczy z ulicą (...) . Usuwając sprzeczność w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego wskazać tylko trzeba , że decyzją z dnia 10 marca 1998 roku Burmistrz Miasta B. przekształcił prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) w prawo własności , które w dacie przekształcenia służyło w częściach równych B. P. i R. P. . Prawo własności ujawniono w księdze wieczystej (...) . Okoliczność tą odnotowano w ustaleniach faktycznych , a następnie , sprzecznie z przywołanymi faktami , wadliwie opisano stan prawny nieruchomości , jako służące wnioskodawcy prawo użytkowania wieczystego działki (...) . Trafnie natomiast Sąd Rejonowy wskazał , że R. P. nabył w całości spadek po matce B. P. , a zatem obecnie oczywiście należy do niego w całości działka (...) oraz włączyła działkę (...).

Trzeba dalej zwrócić uwagę na pierwszorzędne znaczenie ustalenia , że w dniu 1 maja 1957 roku doszło do zawarcia pomiędzy Radą Narodową w B. , a L. P. (2) umowy dzierżawy na okres 40 lat (do dnia 30 kwietnia 1997 roku) nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) o powierzchni 1.000 m² , na której znajdowały się dom jednorodzinny oraz chlew , a nadto drzewa owocowe , krzewy owocowe i ozdobne . Ustalenia te pogłębić trzeba o wskazanie , że wedle § 2 przedmiot umowy określono jako dom jednorodzinny wraz z zabudowaniami gospodarczymi oraz przyległym do tego domu podwórzem i ogrodem . Niezbędne jest jednocześnie przypomnienie , że tą właśnie umowę dzierżawy wprost powołano w akcie notarialnym z dnia 6 kwietnia 1973 roku , stwierdzającym zawarcie pomiędzy Radą Narodową w B. , a L. P. (2) i B. P. umowy ustanowienia użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku . Dotyczyła ona rozporządzenia przez Skarb Państwa nieruchomości oznaczona w rejestrze gruntów numerem (...) , ale w jej treści odwołano się do „ prawa wieloletniej dzierżawy – do 1997 roku ” .

W ocenie Sądu odwoławczego jest to przekonujący dowód , że w dniu 1 maja 1957 roku rzeczywiście doszło do zawarcia umowy dzierżawy posesji przy ulicy (...) w B. . W apelacji kwestionuje się zresztą raczej treść tego kontraktu , przekonując o dzierżawie działki noszącej obecnie numer (...) . Nie ma jednak podstaw aby tak sądzić . W szczególności pamiętać należy , że grunty objęte w posiadanie przez L. P. (2) i B. P. , leżące pomiędzy ulicami (...) , a Królewiecka stanowiły i stanowią jeden areal . Na gruncie granica pomiędzy działkami (...) nie jest widoczna , w tym znaczeniu , że nie dokonano ich faktycznego oddzielenia („ te dwie działki są ogrodzone jakby to była jedna działka ” – tak R. P. podczas rozprawy z dnia 4 czerwca 2013 roku karta 92v) . W części objętej wnioskiem uprawiano warzywa (tamże) .

Nie ujawniono , a zwłaszcza nie wynika to z akt ksiąg wieczystych , aby w roku 1957 lub wcześniej (przed zawarciem umowy dzierżawy) dokonano geodezyjnego wydzielenia działek (...) , co oznacza że umowa dzierżawy z 1 maja 1957 roku nie obejmowała wyłącznie części gruntu będącego w posiadaniu poprzedników prawnych wnioskodawcy – odpowiadającej obecnym granicom działki (...) . Przeciwnie – sądzić należy , że odpowiadała granicom władztwa posiadaczy , to jest dotyczyła gruntu pod budynkiem mieszkalnym i gospodarczym , podwórza i ogrodu , które leżały pomiędzy ulicami (...) . Taki stan rzeczy opisują uczestnicy H. i L. P. (1) (rozprawa z dnia 4 czerwca 2013 roku karty 92v – 93) . Oni sami oraz ich poprzednicy prawni pozostawali w jednakiej sytuacji . Ich grunty sąsiadują z będącymi przedmiotem postępowania . Nieruchomość zabudowaną nabyli , a ogród dzierżawili i nadal dzierżawią . Zwrócić należy uwagę , że zarówno wnioskodawca , jak i wymienieni uczestnicy używają względem działek położonych od ulicy (...) jednakiej nomenklatury ((...) i (...) – patrz mapa z karty 4 akt księgi wieczystej (...)) . Ta pokrywa się zaś z treścią umowy dzierżawy , którą objęto nie tylko podwórze , ale także ogród .

Zarzuty odnoszące się do określenia powierzchni przedmiotu dzierżawy nie przekonują . Wskazany areal 1.000 m² nie odpowiada powierzchni każdej z działek z osobna , ani sumie ich powierzchni . Jak wskazano wyżej jest to

wnioskowanie o tyle zawodne, że nic nie wskazuje aby działki te wówczas wydzielono i ustalano ich powierzchnię. Nie ma także uzasadnienia dla określania powierzchni gruntu pozostającego w dzierżawie po 1973 roku (po zawarciu umowy użytkowania wieczystego działki numer (...) o powierzchni 598 m²isprzedaży budynku jednorodzinnego znajdującego się na tej działce) jako różnicy pomiędzy areałem wskazanym w umowie dzierżawy i powierzchnią działki (...). Takie granice władztwa nad gruntami pomiędzy ulicami (...) nie wynikają z żadnych przesłanek, ani wnioskodawca do ich nie nawiązywał. Przydawać należy natomiast właściwe znaczenie określeniu powierzchni gruntu, które jest przecież pochodne względem granic nieruchomości gruntowych i granic tych oczywiście nie wyznacza. Określenie powierzchni bywa natomiast zmienne – stosownie do techniki przyjętej do jej ustalenia. Opis nieruchomości objętej dzierżawą wskazuje na grunty położone pomiędzy ulicami (...), choć ich obecnie określona powierzchnia jest większa o niespełna 240 m².

Posiadania samoistnego nie uzasadnia uiszczanie przez wnioskodawcę i jego poprzedników podatku „gruntowego” za 1.000 m², a zatem ponad powierzchnię objętą użytkowaniem wieczystym, a obecnie prawem własności. Nie jest to wystarczająca przesłanka dla określenia charakteru posiadania. W obecnie obowiązującej ustawie z dnia 12 stycznia 1992 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity z 2014 roku Dziennik Ustaw pozycja 849), jak i w poprzednio obowiązujących aktach prawnych regulujących tę materię (np. ustawa z dnia 19 grudnia 1975 roku o niektórych podatkach i opłatach terenowych – Dziennik Ustaw Numer 45 pozycja 229), przewidywano że podatkiem od nieruchomości obciążani są posiadacze gruntów „publicznych”, niezależnie od charakteru wykonywanego przez nich władztwa.

Jak chodzi o podstawę prawną nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, to Sąd pierwszej instancji prawidłowo przytoczył art. 172 k.c. i 336 k.c. Trafnie określił także przesłanki zasiedzenia oraz zidentyfikował, jako kluczową i sporną, okoliczność charakteru posiadania wykonywanego przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych. Nie ma potrzeby powtarzania tych wywodów. Dodatkowo wskazać trzeba, że art. 339 k.c. przewiduje domniemanie, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Nie wiąże ono jednak w sposób bezwzględny, ale jest właśnie wzruszalne. W niniejszej sprawie objęte było sporem. W odpowiedzi na wniosek Gmina kwestionowała przecież samoistność posiadania i wykazała zawarcie umowy dzierżawy gruntów objętych wnioskiem. Sąd musi zaś przydawać ocenie tej przesłanki zasiedzenia należną wagę skoro drugi z warunków - upływ czasu wymaganego prawem - stanowi na ogół okoliczność wtórną, poddającą się łatwiejszej weryfikacji, a zasiedzenie prowadzi przecież do pozbawienia własności bez ekwiwalentu. Gdyby poprzestać na przytoczeniu art. 339 k.c. to do wyzucia właściciela z prawa własności gruntu doszłoby już po zadeklarowaniu przez wnioskodawcę, że przez wiele lat uprawiał na cudzym gruncie ogródek. Oceny samoistności posiadania sąd musi dokonywać zatem w świetle całokształtu okoliczności sprawy, a ustalenia nie mogą być sprzeczne z istniejącym stanem faktycznym, gdy wyłącza on dopuszczalność posłużenia się domniemaniem. Zawarcie umowy dzierżawy wyklucza samoistność posiadania, bowiem jest to przypadek gdy ma ono charakter zależny (art. 336 in fine k.c.). Posiadanie zależne nie prowadzi do zasiedzenia. W rozstrzyganej sprawie jego okres można było liczyć ewentualnie od 1 maja 1997 roku, to jest zakończenia dzierżawy, ale wymagany do zasiedzenia czas dotychczas nie upłynął. Przypisanie wnioskodawcy przymiotu posiadacza zależnego wynika z wejścia przez niego w pozycję prawną dzierżawcy, po poprzednikach L. P. (2) i B. P., po których nabył spadek. Prawa z umów dzierżawy wchodzą w skład spadku.

Nie ma także podstaw aby doliczać okres posiadania z lat 1947 – 1957, który miał najwyraźniej charakter posiadania samoistnego, bowiem nie mógł on ubiec przed 1 maja 1957 roku i zakończyć się zasiedzeniem nieruchomości już wówczas. Zgodnie z art. 50 dekretu z dnia 11 października 1946 roku Prawo rzeczowe (Dziennik Ustaw Numer 57 pozycja 319) do zasiedzenia prowadzi dwudziestoletni lub trzydziestoletni okres posiadania. Wedle art. 172 k.c. do zasiedzenia prowadzi posiadanie nieprzerwane. Co prawda art. 345 k.c. każe przyjmować fikcję, że posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane, ale dotyczy to tylko stanów przejściowej utraty posiadania, przywróconego w sposób prawem przewidziany. Poprzednicy prawni wnioskodawcy nie utracili posiadania w 1957 roku, a zmienił się jego charakter, a ponadto nie doszło do spełnienia przesłanek z art. 345 k.c.

W tym stanie rzeczy, na mocy art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., apelację oddalono.