

Sygn. akt II Ca 521/14

POSTANOWIENIE

Dnia 25 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Monika Kośka (spr.)

Sędziowie: SSO Cezary Klepacz

SSO Rafał Adamczyk

Protokolant: protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 czerwca 2014 r. sprawy

z wniosku B. Z., H. Z.

z udziałem A. B. (1), A. K., J. Ś., B. G., R. B., W. B. (1), D. D., C. K., D. B., I. B., A. B. (2), E. S., J. S., M. W., B. S., I. F., E. M., M. Z., Gminy K.- Miejskiego Zarządu Dróg, A. O. (1), J. Ł., Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta K., B. O., D. K., E. K., G. R.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 20 grudnia 2013 r. sygn. akt VIII Ns 844/12

postanawia: oddalić apelację.

II ca 521/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z o grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił wniosek B. G.i H. G.o zasiedzenie, ustalając, co następuje:

H. B.z dniem 4 listopada 1971r. stał się właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne (...)o powierzchni łącznej 0,3045 ha położonej w K..

Pierwotnie działki (...)stanowiły jedną całość. Jednak w latach sześćdziesiątych Dyrekcja (...)zajęła pod tymczasowy skład materiałów budowlanych do budowy kolektorów K.– S.teren, który podczas zakładania ewidencji gruntów w 1968r. oznaczono numerem (...). W 1993r. w wyniku wprowadzenia jednolitej ewidencji gruntów zmieniono numerację działek. I tak działka (...)została oznaczona numerem (...), zaś działka (...)numerem (...). Nieruchomość składająca się z działek (...)nie zmieniła granic od 1968r. do dnia 31 maja 2012r. Działka ewidencyjna numer (...)pierwotnie była oznaczona numerem (...). W 1985r. jej część została przejęta przez Skarb Państwa, a pozostałą przy właścicielu część oznaczono numerem (...). W 1992r. nadano jej numer ewidencyjny (...). Granice tej działki nie uległy zmianie od 1985r.

W latach 1992-1993 na nowo określono powierzchnie działek. Jeśli zachodzą różnice co do obszaru to wynikają one z przeliczeń układów współrzędnych i nowego pomiaru granic. Wywłaszczenie części działki (...) nastąpiło na podstawie dokumentacji geodezyjnej oznaczonej numerem (...) a korespondencja w tym przedmiocie była prowadzona z H. B..

Dla nieruchomości nie jest urządzona księga wieczysta.

H. B. zamieszkiwał na nieruchomości przy ulicy (...) od urodzenia razem ze swoimi rodzicami M. i F. B. oraz rodzeństwem. F. B. zmarł w 1941 r. zaś M. B. w 1973 r. Po śmierci rodziców, finalnie pozostali tam H. B. oraz jego siostra S. Z. z domu B. wraz mężem i dziećmi: B. Z., M. Z., C. K. oraz D. D.. Z czasem córki S. Z. (1) wyprowadziły się z rodzinnego domu.

Dnia 29 sierpnia 1981 roku B. Z. ożenił się z H. Z.. Małżonkowie od września 1981 r. zamieszkali na posesji przy ulicy (...), gdzie zamieszkiwał także H. B. (właściciel nieruchomości) oraz rodzice B. Z.. H. B. powiedział wówczas do H. i B. Z., że mogą sobie wszystko uporządkować na posesji. Obiecywał również, że przepisze im stanowiące jego własność nieruchomości. Obietnicę taką H. B. złożył wnioskodawcy także pod koniec 1979 r. bądź na początku 1980 r. podczas wizyty u B. G. (2) w G., gdzie ten studiował. Powiedział do niego wówczas, aby wracał do domu i zarządzał, bo on nie ma już sił. Po ślubie B. Z. wraz z żoną wykonywali niewielkie, niedrogie prace budowlane na działce siedliskowej (...) należącej do H. B. I tak remontowali przybudówkę, w której mieszkali, naprawiali dach, we wrześniu bądź październiku wyremontowali schody. W 1982 r. wnioskodawcy zrobili chodniczek na podwórku. B. Z. za każdym razem pytał się wujka o zdanie, bo to H. B. był właścicielem nieruchomości i nie mógł robić bez jego zgody. W drobnych pracach np. przy szalowaniu schodów H. B. pomagał wnioskodawcy. H. B. nie był w stanie sam zajmować się nieruchomością. Był on chory (nie miał prawego płuca) i wymagał pomocy, której wnioskodawca mu udzielał.

Na początku lat 80-tych wnioskodawcy poprawili ogrodzenie. W latach 1985 – 1986 wykonali instalację wodociągową, następnie wybetonowali podwórko. Pod koniec 1995 r. założyli telefon. Jeszcze przed śmiercią H. B. na nieruchomości przy ul. (...) na prośbę H. Z. zrobiono folie, pod którą wnioskodawcy uprawiali warzywa: pomidory, ogórki, sałatę. H. B. chciał powiększyć obszar uprawy warzyw pod folią, ale nie dał rady.

W połowie lat 90-tych, już po śmierci w 1993 r. S. Z. (2), B. H. Z. zrobili kapitalny remont budynku przy ul. (...); wymienili stolarkę okienną i drzwiową, wymienili podłogi, położyli panele, założyli centralne ogrzewanie i schody wejściowe, urządzili łazienkę, taras, wykonali remont dachu. Wnioskodawcy gospodarowali także na niezabudowanych działkach (...), gdzie kosili trawę, wycinali krzewy.

H. B. zmarł 7 kwietnia 1986 roku jako bezdzietny kawaler. Nie pozostawił testamentu. Miał troje rodzeństwa: S. Z. (1), A. B. (3), T. B.. Po śmierci H. B. na nieruchomości pozostali H. Z. z małżonką H. Z. oraz ich dzieci, a także S. Z. (1) – matka wnioskodawcy. To ona w rejestrze ewidencji gruntów figuruje jako samoistny posiadacz nieruchomości.

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości przez określony w ustawie czas (art. 172kc).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 527/10 (niepubl.), domniemania przysługujące właścicielowi mogą być obalone na podstawie dowodu przeciwnego przeprowadzonego przez osobę powołującą się na zasiedzenie. Taką osobą obciąża też dowód, że właściciel ustąpił wobec niej z woli władania co do całości prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2009 r., IV C 541/08 niepubl., Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2011 r. IV CSK 24/11). Trzeba jeszcze dodać, że w prawie polskim nie obowiązuje zasada, że nikt nie może zmienić sobie samowolnie rodzaju lub tytułu posiadania, w związku z czym posiadacz zależny może zmienić swoje posiadanie zależne w samoistne, ale skuteczność z punktu widzenia zasiedzenia takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jawnie tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia, w tym dla właściciela.

W ocenie Sądu zebrane w sprawie dowody nie pozwalały na stwierdzenie, że H.i B.Z.byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości składającej się z działek (...)od września 1981r. Okoliczność ta nie wynika z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, uczestników, a nawet samych wnioskodawców. Wnioskodawca wskazywał co prawda, że wykonywał prace budowlane na działce siedliskowej, uprawiał warzywa, miał sad owocowy, jednakże jednocześnie przyznał, że przed podejmowaniem czynności rozmawiał z H. B., pytając się go o zgodę na ich wykonanie. Co istotne prace wykonywane przez wnioskodawców w pierwszej połowie lat 80-tych na działce siedliskowej nie należały do kosztownych. W ocenie Sądu miały one charakter nie inwestycji, lecz przystosowania nieruchomości do zamieszkiwania na niej młodych małżonków i ich dzieci. Koncentrowały się one na remoncie przybudówki, w której zamieszkiwali. Uzyskiwanie zgody od H. B.(nawet jeśli wnioskodawca pytał H. B.o zdanie „grzecznościowo”) świadczy o tym, że jego posiadanie nie miało charakteru samoistnego w okresie, kiedy żył H. B., bowiem wnioskodawca pytając się o zgodę prawowitego właściciela nie wykazywał animus rem sibi habendi- woli zatrzymania rzeczy dla siebie, jak właściciel. Pytając H. B.o zdanie okazywał jawnie, że to jego traktuje jak właściciela. Tymczasem nie można przyjąć, że zasiedzenie biegnie w momencie, gdy wnioskodawca (zasiadający) uważa siebie za właściciela, choć nie manifestuje tego przed rzeczywistym właścicielem, respektując jego prawa. Podkreślić także należy, że zamieszkiwanie w nieruchomości przez jej właściciela lub jednego ze współwłaścicieli wyklucza stwierdzenie zasiedzenia własności przez korzystającego z tej samej nieruchomości, za zgodą i wiedzą właścicieli, posiadacza, jeśli nie zostanie wykazane, że właściciel lub współwłaściciel nie ustąpił ze swego animus co do całości prawa, a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą (por. postanowienie SN z dnia 16 września 2011 r., sygn. akt IV CSK 642/10). Warto zauważyć, że mimo wielokrotnego zobowiązania przez Sąd wnioskodawcy nie przedstawili nawet dokumentów, które potwierdzałyby wykonanie na początku lat 80-tych kosztownych prac podłączenia nieruchomości do sieci wodno – kanalizacyjnej na działce siedliskowej, co stanowiłoby potwierdzenie inwestowania w nieruchomość jak w swoją. Nie sposób też uznać za przejaw samoistnego posiadania wskazywanego koszenia trawy na działkach (...), które w sytuacji, gdy wnioskodawcy pomagali H. B.w gospodarowaniu na nieruchomości (co przyznali ono oraz D. D.) należy uznać za jeden z przykładów tych czynności. Wreszcie należy podkreślić, że brak jest zdarzenia, które można by uznać za punkt wyjściowy do przyjęcia samoistnego posiadania. Żaden z uczestników i świadków nie potwierdził bowiem, że H. B.dokonał nieformalnej darowizny na rzecz wnioskodawców. Jak już wspomniano, większość z nich nie posiadała wiedzy w tym zakresie, jednak nawet siostra B. Z.zeznała, że wujek obiecywał B. Z.i jego żonie, że nieruchomość im przepisze, czego jednak nie zrobił. Na obietnicę przepisania powoływała się także sama H. Z., zeznając, że H. B.zapewniał ich, że nieruchomość im przepisze, do czego nie doszło. Tymczasem od daty ich ślubu i zamieszkania na działce siedliskowej do śmierci H. B.upłynęło pięć lat. Był to wystarczający okres, by H. B.dopełnił formalności, których konieczności przeprowadzenia był świadom. Tymczasem nie zrobił tego, co wskazuje, że czuł się właścicielem i chciał nim pozostać do końca życia. Takie zaś nastawienie H. B.w zestawieniu z zachowaniem wnioskodawców wyklucza uznanie ich za posiadaczy samoistnych. Według Sądu H. B.miał realny wpływ na sposób gospodarowania swoimi nieruchomościami i cały czas traktował je jak swoje. H.i B.Z.korzystali z nich za jego zgodą. Nie można w realiach przedmiotowej sprawy uznać, że posiadanie przez wnioskodawców miało charakter samodzielny i niezależny od woli właściciela, skoro jak wynika z twierdzeń samych wnioskodawców za każdym razem pytali oni o zgodę H. B., który ją wyrażał, a niekiedy brał udział w pracach na nieruchomości, jednocześnie uzewnętrzniając swoje właścicielskie uprawnienia. Z powyższych argumentów jednoznacznie wynika, że Sąd nie mógł stwierdzić nabycia własności przez zasiedzenie, zgodnie z wnioskiem H.i B.Z., ponieważ początek biegu okresu zasiedzenia w przedmiotowym przypadku zaczął biec po śmierci H. B., a więc 7 kwietnia 1986 roku. Wniosek ten wynika z tego, że dopiero po śmierci H. B.possiadanie H.i B.G.przybrało charakter samoistny. H.i B.Z.objęli przedmiotową nieruchomość w posiadanie samoistne 7 kwietnia 1986 roku, będąc w złej wierze, bowiem wiedzieli, że nie przysługuje im skuteczny tytuł prawny do tej nieruchomości. W takich okolicznościach przedmiotowej sprawy wskazać należy, że termin niezbędny do zasiedzenia przez H.i B.Z.upłynie w 2016 roku.

W apelacji wnioskodawcy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenia co do istoty sprawy poprzez stwierdzenie na rzecz wnioskodawców zasiedzenia własności przedmiotowych nieruchomości; ewentualnie

na wypadek uznania przez Sąd, że sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy – uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, a mianowicie:

-art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawcy nie wywiązali się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z której wywodzili skutki prawne, tj. faktycznego władztwa nad przedmiotową nieruchomością i ich samoistnego posiadania tej nieruchomości, pomimo że z przedstawionych przez wnioskodawców wzajemnie się uzupełniających dowodów, zeznań wnioskodawców, świadków i uczestników wynika, że faktycznie władali przedmiotową nieruchomością jak właściciele, czyli byli posiadaczami samoistnymi;

-art. 233§1 k.p.c. w związku z art. 212§1 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji w dużej mierze na wyjaśnieniach informacyjnych wnioskodawcy B. Z., podczas gdy nie mogą one stanowić dowodu w sprawie, co stanowi rażące naruszenie granic swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;

-art. 233§1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, tj. zeznań wnioskodawcy B. Z. i zeznań świadka A. B. (4) z których wynika, że H. B. przekazał wnioskodawcom przedmiotową nieruchomością i przez przyjęcie, że nikt nie potwierdził, iż H. B. dokonał nieformalnej darowizny na rzecz wnioskodawców;

- art. 233 §1 k.p.c. poprzez wybiórczą ocenę dowodów oraz pominięcie zeznań świadków i uczestników, z których wynika, że to wnioskodawcy faktycznie władali przedmiotową nieruchomością i że podejmowane przez nich czynności były widoczne dla otoczenia;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 336 k.c. w zw. z art. 172§1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że wspólne zamieszkiwanie właściciela nieruchomości z wnioskodawcami oznacza, że nie pozbawił się on całkowitego władztwa nad tą nieruchomością w sytuacji, gdy wnioskodawca B. Z. oświadczył, iż H. B. darował wnioskodawcom przedmiotową nieruchomością;

- art. 339 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w rezultacie uchylenie się od przyjęcia domniemania prawnego samoistnego posiadania pomimo braku podstaw do jego wzruszenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Wbrew zarzutom skarżących Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie naruszając przy tym zasad oceny materiału dowodowego i w efekcie wydał trafne orzeczenie.

Przede wszystkim zgodzić się należy z Sądem I instancji, który podniósł, że nie ma w sprawie dowodu potwierdzającego rzekomą, nieformalną darowiznę przedmiotowej nieruchomości na rzecz wnioskodawców.

Świadek H. G.(k.102) nie miała wiedzy co do stanu prawnego nieruchomości. W. B. (2) za właścicieli nieruchomości uważał wnioskodawców „bo tam mieszkali” (k. 103) i słyszał, że ojciec wnioskodawcy miał mu nieruchomością siedliskową przepisać. A. B. (4)(k. 103) za właścicieli uważał raz rodziców wnioskodawcy, a raz wnioskodawców „bo oni się tym zajmowali”. Uczestnicy J. S.(k. 293v), W. B. (1)(k. 294), M. W.(. 294), I. F.(k. 295v), E. S.(k. 295v), A. O. (2)(k. 295), B. O.(k. 295) nie mieli wiedzy co do rzekomej darowizny, a D. D.(k340-341) mówiła jedynie o zamiarze H. B. „przepisania” nieruchomości na wnioskodawcę. Tak samo zresztą zeznała wnioskodawczyni (k. 295v) podnosząc, że do „przepisania” nieruchomości miało dojść w przyszłości. Stąd za odosobnione (i gołosłowne) należy uznać twierdzenia wnioskodawcy o rzekomej darowiznie dokonanej nieformalnie po jego ślubie.

Bezspornie wnioskodawcy zamieszkali po ślubie na działce nr (...), przystosowali dla własnych potrzeb przybudówkę, za życia H. B. wykonywali jedynie drobne prace budowlane. Rację ma skarżący podnosząc, że wyjaśnienia informacyjne

składane na podstawie art. 212§1kpc same w sobie nie stanowią dowodu. Jednakże rozbieżność między treścią wyjaśnień informacyjnych i składanych następnie na tę samą okoliczność zeznań, bez wyjaśnienia przyczyny tych rozbieżności podlega ocenie sądy pod kątem wiarygodności. Złożone spontanicznie wyjaśnienia (w zakresie uzgadniania z właścicielem podejmowanych remontów) nie zostały przez wnioskodawcę potwierdzone zeznaniami (k. 295v), a jednocześnie wnioskodawca nie wskazał przyczyn zmiany treści własnych twierdzeń faktycznych. Dało to Sądowi I instancji możliwość przyjęcia, że zeznania wnioskodawcy na te okoliczności nie są wiarygodne.

Reasumując prawidłowy jest wniosek Sądu Rejonowego, że wnioskodawcy na nieruchomości zamieszkali razem z jej właścicielem (i rodzicami B. Z.) i z za jego zgodą. W czasie tego wspólnego zamieszkiwania nigdy nie zmanifestowali woli posiadania nieruchomości jak właściciel, w szczególności w stosunku do H. B.. To on występował jako właściciel w postępowaniu wywłaszczeniowym (akta dołączone ubocznie). Wnioskodawcy nie wykazali, by za życia H. B. wobec kogokolwiek występowali w charakterze właściciela, choćby, by już w tym czasie przejęli opłacanie podatków od nieruchomości. W takiej zaś sytuacji faktycznej wyłączona jest możliwość zasiedzenia (por. postanowienie SN z dnia 16 września 2011 r., sygn. akt IV CSK 642/10). Tym samym nie doszło do zarzucanej obrazy przepisów art. 336kc w zw. z art. 172§1 i§2kc, art. 339kc.

Samodzielne posiadanie nieruchomości przez wnioskodawców rozpoczęło się więc najwcześniej po śmierci H. B. i do dnia orzekania w sprawie nie zdołało doprowadzić do zasiedzenia.

W tym stanie dzieląc w całości ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego i przyjmując je za własne Sąd Okręgowy oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw (art. 385kpc).

SSO. M. Kośka SSO C. Klepacz SSO R. Adamczyk