

Sygn. akt II Ca 888/15

POSTANOWIENIE

Dnia 29 stycznia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska
Sędziowie:	SSO Sławomir Krajewski (spr.) SO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 stycznia 2016 roku

sprawy z wniosku A. D. i Z. D.

z udziałem Gminy P.

o stwierdzenie zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 30 stycznia 2015 roku, sygn. akt II Ns 1946/14

I. oddala apelację,

II. orzeka, że wnioskodawcy i uczestniczka ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Sławomir Krajewski SSO Violetta Osińska SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk

Sygn. akt II Ca 888/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. D. i Z. D. we wniosku z dnia 15 kwietnia 2014 roku wnieśli o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia części nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...), położonej w obrębie 14 P., dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) z dniem 27 lutego 2004 roku. Uzasadniając powyższe wskazali, że od 1974 roku zaczęli korzystać z nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), nr działki (...) oraz z części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Całość zajętej nieruchomości została przez nich ogrodzona a następnie była i nadal jest przez nich użytkowana.

W odpowiedzi na wniosek Gmina P. wniosła o jego oddalenie, wskazując że korzystanie z przedmiotowej części działki nie miało charakteru posiadania samoistnego. W dniu 25 lipca 1974 roku Powiatowy Zarząd (...) Terenami w S.

pismem znak (...)Rej. S-80 i 281 zezwolił wnioskodawcy A. D. na przesunięcie ogrodzenia parceli nr 317 po stronie lewej (od strony ulicy (...)) w konsekwencji czego zajęta została przez wnioskodawców część działki nr (...).

Na rozprawie w dniu 23 stycznia 2015 roku wnioskodawcy zmodyfikowali swój wniosek i wnieśli o zasiedzenie całej działki (...), twierdząc, iż jej powierzchnia jest tożsama z użytkowanym przez nich gruntem.

Uczestnik postępowania podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (sygn. akt II Ns 1946/14) oddalił wniosek (I.); nakazał pobrać od wnioskodawców solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin P. i Zachód w S. kwotę 77,40 zł tytułem kosztów sądowych (II.) oraz zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestnika Gminy P. kwotę 1217 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego (III.).

Powyższe orzeczenie zostało oparte na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Działka numer (...) położona w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin -Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), o powierzchni 0,0461 ha stanowi wspólność ustawową małżeńską Z. D. i A. D.. Nieruchomość ta pod oznaczeniem Kw nr (...), od 27 lutego 1974 roku była użytkowana przez wnioskodawców na mocy umowy wieczystego użytkowania. Decyzją z dnia 25 stycznia 1974 roku Urząd Powiatowy Wydział Gospodarki Komunalnej, Przestrzennej, Ochrony (...) w S. postanowił oddać teren niezabudowany o powierzchni 483 m², stanowiący własność Skarbu państwa na rzecz małżonków Z. i A. D., a wyżej wymienioną umową ustanowiono na rzecz małżonków wieczyste użytkowanie działki (...) do dnia 27 lutego 2073 roku. Działka zgodnie z umową oddana została w wieczyste użytkowanie celem wzniesienia na niej domu mieszkalnego.

Na wniosek z dnia 4 grudnia 2002 roku, nr DZKW 7059/2002 oraz na podstawie decyzji przewodniczącego zarządu Gminy w P. GG.Z. (...) -S-281/100/00 z dnia 5 listopada 2002 roku użytkowanie wieczyste działki numer (...) zostało przekształcone w prawo własności.

Wnioskodawcy regularnie opłacali podatek od nieruchomości.

Wejście na przedmiotową nieruchomość znajduje się od ul. (...) w P., tam mieści się furtka wejściowa i podjazd na zaplecze nieruchomości. Nieruchomość stanowi działkę zabudowaną domem jednorodzinny z zagospodarowanym ogrodem. Dom znajduje się w głębi działki. Od domu do furtki prowadzi betonowa ścieżka o szerokości ok. 1,2 m.

Do nieruchomości tej przylega od strony ul. (...) działka o nr (...) o powierzchni 0,0224 ha, położona w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin -Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Początkowo dla nieruchomości tej prowadzona była księga wieczysta o nr (...), a działka obejmowała większą powierzchnię 0,1296 ha i miała nr (...). Działka ta stanowiła własność Skarbu Państwa, a decyzją komunalizacyjną z dnia 25 listopada 1997 roku, o nr (...)4.S- (...) stwierdzono przejście własności nieruchomości na rzecz Gminy P.. Nieruchomość powyższa na zlecenie Gminy P. podlegała kilkakrotnym podziałom. I tak na podstawie decyzji z dnia 18 maja 2010 roku, o nr GG-AP-7430/m/9/10, zatwierdzono podział przedmiotowej nieruchomości w wyniku, którego powstały dwie działki (...), o powierzchni 0,1072 ha oraz działka o nr (...) o powierzchni 0,0227 ha. Działka o nr (...) została wydzielona w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej, tj. działki o nr (...). Następnie nastąpiła zmiana numeracji działki na (...), a decyzją z dnia 9 listopada 2011 roku, znak GG. (...)1.27.2011.AP, zatwierdzony został podział działki (...) na działki (...) o pow. 0,0761 ha, (...), o pow. 0,0313 ha oraz działkę nr (...), o pow. 0,0224 ha. Działka nr (...) ponownie została wydzielona w celu przyłączenia do nieruchomości sąsiedniej – do działki (...).

Wnioskodawcy użytkują przedmiotową działkę od lutego 1974 roku. Po ustanowieniu użytkowania wieczystego na działce numer (...) małżonkowie przystąpili do budowy domu jednorodzinnego na tej nieruchomości. W trakcie pomiarów geodezyjnych okazało się, że właściciel nieruchomości sąsiedniej położonej przy ul. (...) w P. S. S. (1) zajął

część działki numer (...) przylegającej do jego posesji i ogrodził ten teren. Na zajętej części działki numer (...) znajdował się wjazd i wejście na nieruchomości przy ul. (...) oraz ganek budynku.

Wnioskodawca A. D. od początku godził na użytkowanie przez sąsiada części jego nieruchomości, gdyż chciał zachować dobrosąsiedzkie stosunki. Nie chciał aby w celu dostania się na własną nieruchomość sąsiad musiał burzyć ganek oraz dojazd do domu.

Z uwagi jednak na fakt, że zajęta część działki numer (...) uniemożliwiała posadowienie w należytej odległości od granic budynku mieszkalnego, do którego budowy Z. D. i A. D. zobowiązali się na użytkowym gruncie, A. D. postanowił zwrócić się do właściwych organów administracyjnych o przesunięcie granicy działki numer (...) od strony ulicy (...), w celu powiększenia terenu nieruchomości od zaplecza. Z prośbą taką A. D. zwrócił się ustnie i w dniu 25 lipca 1974 roku Powiatowy Zarząd (...) Terenami w S. - pismem znak (...)Rej.S-80, zezwolił A. D. na przesunięcie ogrodzenia parceli nr 317 po stronie lewej (stojąc czołem do nieruchomości) od słupa 236 do słupa 237 o szerokości drogi od słupa nr 40 zestabilizowanego przy ul. (...) do słupa nr 42. Przy czym w piśmie wskazano, iż zlecono wykonanie rozgraniczenia działki numer (...), a zgoda na korzystanie z zajętego terenu następuje do czasu ostatecznego załatwienia sprawy.

W konsekwencji powyższego została zajęta przez wnioskodawców cała obecna działka nr (...) przylegająca do ulicy (...). A. D. zajął i ogrodził teren Skarbu Państwa na podstawie wytycznych udzielonych w powyższym piśmie, co do przebiegu granicy.

Po zakończeniu budowy A. D. kilkakrotnie prowadził rozmowy w Urzędzie Powiatowym w S., a potem w Gminie P. odnośnie ostatecznego załatwienia sprawy przekazania mu zajętego terenu, nie doszło jednak do wydania żadnej decyzji w tym przedmiocie.

Kształt działki numer (...) jest bardzo nieregularny, została ona wydzielona po dokonaniu pomiarów geodezyjnych w celu przyłączenia jej do działki numer (...). Obecnie teren tej działki zagospodarowany jest jako trawnik i klomb przydomowy. Znajduje się tam także utwardzony dojazd do garażu – magazynku, gdzie składowany jest opał. W części frontowej działki numer (...) przebiega ścieżka prowadząca do domu mieszkalnego oraz nasadzenia.

Wnioskodawcy nigdy nie uiszczali opłat za tę część nieruchomości, ale od 25 lipca 1974 roku nieprzerwanie ten grunt użytkowali, robiąc tam nasadzenia, dokonując bieżących czynności pielęgnacyjnych, wymieniając i konserwując ogrodzenie. Nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr (...) oraz działkę nr (...) ogrodzona jest wokół metalowym płotem. Od strony ul. (...) w ogrodzeniu znajdują się elementy podmurówki z kamienia. Ogrodzenie powstało w 1974 roku podczas ogradzania całej nieruchomości. Od tego czasu ogrodzenie nie było przesuwane. Granica nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z działką gminną od strony ul. (...) przebiega w odległości 1,5 m od budynku mieszkalnego na posesji przy ul. (...) w P..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał żądanie wniosku, oparte o treść art. 172 k.c. za niezasadne.

Sąd zwrócił uwagę, iż posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być samoistne (art. 336 k.c.) i nieprzerwane, przy czym na korzyść posiadacza przemawia domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c., art. 345 k.c.), domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.) i domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7 k.c.).

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, zaś zależnym ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Na posiadanie składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Pierwszy z nich oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. Drugi zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo. Powołując się na wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego

sygn. akt: II FSK 2372/10 z dnia 1 czerwca 2012 roku Sąd wskazał, że dla przyjęcia samoistności posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny, zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela. Istotą posiadania zależnego w rozumieniu art. 336 k.c. jest natomiast władztwo nad cudzą rzeczą w zakresie odpowiadającym innemu niż własność prawu podmiotowemu, które posiadacz wykonuje. Przyjmuje się, iż posiadanie zależne powstaje na ogół w wyniku wydania rzeczy na podstawie umowy o czasowe z niej korzystanie. W typowych sytuacjach posiadania zależnego chodzi o użytkowanie wieczyste, najem, użyczenie, zastaw, obciążenie użytkowaniem, itp. (tak SN w orzeczeniu z 9 września 1977 r., II CR 304/77, OSNCP 7/78, poz. 111). Cechą posiadania zależnego jest przy tym to, że nie jest oparte na grzecznościowym pozwoleniu posiadacza, bo wtedy, bowiem mamy do czynienia z władztwem prekaryjnym, lecz ma trwać przez czas pozwalający na przyjęcie, że ze strony posiadacza samoistnego nastąpiła utrata określonego atrybutu władztwa.

Sąd wskazał, że poza sporem była kwestia korzystania przez wnioskodawców z nieruchomości objętej wnioskiem poczynszy od 25 lipca 1974 roku. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dał jednak w ocenie Sądu podstawę do przyjęcia, że wnioskodawcy nie są samoistnymi posiadaczami nieruchomości w rozumieniu art. 336 k.c. W ocenie Sądu wnioskodawcy od momentu rozpoczęcia korzystania z działki nr (...) zdawali sobie sprawę, że owe grunty przylegające do ich nieruchomości – działki nr (...) stanowią odrębną niezagospodarowaną nieruchomość, nie stanowiącą ich własności, lecz będącą własnością Skarbu Państwa. Świadczy o tym fakt, iż z prośbą o zajęcie tego terenu A. D. wystąpił do (...) Powiatowego w S. jako organu zarządzającego tą nieruchomością. Wnioskodawcy weszli w posiadanie tej nieruchomości na podstawie uzyskanej na piśmie zgody (...) Powiatowego na zajęcie terenu, przy czym wnioskodawca podał, iż ogrodził i zajął powierzchnię, która jego zdaniem objęta była udzieloną zgodą. W całości więc zajęty teren użytkowany był przez wnioskodawców na podstawie wyrażonej przez właściciela terenu zgody na nieodpłatne korzystanie z niego. W ocenie Sądu przejęcie przez wnioskodawców niezagospodarowanego terenu nastąpiło, więc na podstawie nieodpłatnej umowy użyczenia ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez (...) w S., wobec czego posiadanie przez wnioskodawców działki nr (...) nie może zostać uznane za posiadanie samoistne, lecz wyłącznie za posiadanie zależne. Z przedłożonego do akt sprawy pisma (...) Powiatowego z dnia 25 lipca 1974 roku wynika, że użyczenie gruntu nastąpiło na czas określony, tj. do dokonania rozgraniczenia działki numer (...) i ustalenia sposobu rozwiązania kwestii dojazdu do nieruchomości. Sąd przywołując treść art. 710 k.c. regulującego umowę użyczenia wskazał, że umowa ta może być zawarta także w sposób dorozumiany również jeśli przedmiotem użyczenia jest grunt. W ocenie Sądu Rejonowego w realiach sprawy doszło do zawarcia takiej właśnie umowy, przy czym do chwili obecnej nie doszło do ustalenia pomiędzy wnioskodawcami, a właścicielem gruntu „sposobu załatwienia ostatecznego sprawy”, gdyż z relacji wnioskodawców wynikało, iż Gmina P. zażądała od nich wykupu tego terenu, na co wnioskodawcy nie zgodzili się.

Sąd za nietrafne uznał twierdzenia wnioskodawców, iż korzystali z przedmiotowej nieruchomości jak właściciele. Winni oni zdawać sobie sprawę, że do użytkowanej przez nich działki przysługuje im jedynie prawo korzystania, gdyż w sposób jasny wynikało to z udzielonej na piśmie zgody, jednocześnie wnioskodawcy sami przyznali, iż oczekiwali na ostateczne zakończenie sprawy przekazania im gruntu i w tej sprawie A. D. kilkakrotnie rozmawiał z osobami zatrudnionymi w Urzędzie Powiatowym i w Urzędzie Gminy P..

Wnioskodawcy podali, co prawda, że traktowali część działki zajętej na podstawie pisma z (...) Powiatowego jak swoją własność, o czym świadczy według przekonania wnioskodawców fakt postawienia ogrodzenia i samodzielne gospodarowanie na tym terenie. W ocenie Sądu Rejonowego czynności te nie stanowiły jednak wystarczającego uzewnętrznienia władztwa wykonywanego przez osobę, która czuje się właścicielem nieruchomości gruntowej, zwłaszcza że w ramach zawartej umowy użyczenia wnioskodawcy mogli korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób i grunt ten ogrodzić.

Sąd dodał, że mimo władania przez wnioskodawców działką poczynszy od 25 lipca 1974 roku nie wykonywali takich czynności, które by dostatecznie uzewnętrzniały wolę jej posiadania w sposób, w jaki czyni to właściciel. Nie wnosili jakichkolwiek opłat związanych z tym gruntem, nie opłacali także podatku od nieruchomości za tę część

nieruchomości. Deklaracje na potrzeby podatku od nieruchomości składane przez wnioskodawcę dotyczyły jedynie powierzchni działki numer (...) tj. 461 m².

Ponadto Gmina P. w okresie władania nieruchomością przez wnioskodawców podejmowała działania właścicielskie wobec tego gruntu polegające na kilkakrotnym zleceniu podziałów działki o pierwotnym numerze (...), które to podziały ostatecznie doprowadziły do wydzielenia działki numer (...), w celu jej przyłączenia do działki numer (...).

Jedynie na marginesie Sąd dodał, że nawet gdyby wnioskodawcy zajęli teren objęty wnioskiem samowolnie to i tak nie doszłoby w sprawie do zasiedzenia, gdyż jak wynikało z zeznań wnioskodawców teren ten włączony został do ich ogrodu i korzystali z niego w taki sam sposób, jak z działki numer (...) nie czyniąc żadnych rozróżnień. Sąd zwrócił uwagę, iż w swoich zeznaniach podkreślali, że czuli się właścicielami obu części nieruchomości, która znajdowała się w ramach ich ogrodzenia. Tymczasem działka numer (...) objęta była użytkowaniem wieczystym, które dopiero na podstawie decyzji z dnia 5 listopada 2002 roku przekształcone zostało w prawo własności. Posiadanie w ramach użytkowania wieczystego nie stanowi posiadania samoistnego, użytkowanie wieczyste jest bowiem prawem czasowym i podlegającym ograniczeniom, wiąże się z nim obowiązki polegające na uiszczaniu opłaty za wieczyste użytkowanie, a w przypadku wnioskodawców obowiązkiem takim była także budowa domu mieszkalnego w terminie 5 lat od daty zawarcia umowy. Skoro, więc wnioskodawcy do 5 listopada 2002 roku korzystali z obu części nieruchomości tak samo nie różnicując ich w swojej świadomości, to ewentualny bieg zasiedzenia mógłby rozpocząć się od dnia przekształcenia użytkowania wieczystego we własność, tj. od dnia 5 listopada 2002 roku, gdyż od tego czasu wnioskodawcom przysługiwał tytuł własności do działki numer (...). Od tego momentu upłynęło jednak niespełna 13 lat, co jest niewystarczające do zasiedzenia nieruchomości zarówno w dobrej, jak i w złej wierze.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II. postanowienia Sąd oparł o treść art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, natomiast zawarte w punkcie III. o dyspozycję art. 520 § 3 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli wnioskodawcy i zaskarżając postanowienie w całości, wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia, poprzez uwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia spornej nieruchomości w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Jednocześnie skarżący wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych.

Apelujący zarzucili Sądowi pierwszej instancji:

1. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na uznaniu, że strony zawarły nieodpłatną umowę użyczenia, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby wolą stron było zawarcie nieodpłatnej umowy użyczenia;
2. naruszenie przepisów postępowania art. 233 § 1 k.p.c., poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, tj. pisma z dnia 25 lipca 1974 roku, polegającą na przyjęciu, iż z treści tego pisma, które adresowane zostało do innej osoby niż wnioskodawcy i co do którego nie udowodniono, że zostało doręczone adresatowi oraz wnioskodawcy, wynika, że strony zawarły nieodpłatną umowę użyczenia;
3. naruszenie przepisów postępowania art. 233 § 1 k.p.c., poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, tj. zeznań wnioskodawcy A. D., polegającą na przyjęciu, iż intencją wnioskodawcy było zawarcie z uczestnikiem nieodpłatnej umowy użyczenia;
4. naruszenie przepisów postępowania art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, tj. zeznań świadków, chociaż z dowodów tych wynika, że wnioskodawcy uzewnętrzniili władztwo nad sporną nieruchomością i to w sposób, który spowodował u świadków przekonanie, że to wnioskodawcy są właścicielami nieruchomości;

5. naruszenie przepisów postępowania art. 234 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy domniemanie prawne samoistnego posiadania nie zostało przez uczestnika obalone;

6. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach w brzmieniu obowiązującym w dniu 25 lipca 1974 r. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że Powiatowy Zarząd (...) Terenami uprawniony był do zawarcia nieodpłatnej umowy użyczenia, podczas gdy z treści ww. ustawy wynika, że tereny państwowe mogą być oddawane osobom fizycznym wyłącznie w wieczyste użytkowanie, zaś gospodarka terenami państwowymi należy do rad narodowych i ich prezydiów i jest wykonywana przez właściwe do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej organy prezydium rady narodowej, zaś decyzje w tym zakresie wydaje właściwy do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej organ prezydium powiatowej rady narodowej na wniosek organu do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej prezydium rady narodowej, przy czym decyzję wydaje się po zasięgnięciu opinii biura prezydium właściwej gromadzkiej rady narodowej;

7. naruszenie prawa materialnego art. 65 § 1 i 2 k.c., poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli Powiatowego Zarządu (...) Terenami i wnioskodawców, polegającej na przyjęciu, że strony zawarły nieodpłatną umowę użyczenia, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby wolą stron było zawarcie nieodpłatnej umowy użyczenia;

8. naruszenie prawa materialnego art. 339 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

W odpowiedzi na apelację uczestnik wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Sąd Rejonowy trafnie uznał, że wnioskodawców nie sposób uznać za posiadaczy samoistnych przedmiotowej nieruchomości, przez okres niezbędny do nabycia przez nich własności tej nieruchomości przez zasiedzenie.

Wskazania wymaga, iż w myśl art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Przy czym, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Z treści cytowanego przepisu wywieść można, że stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest uzależnione od kumulatywnego wystąpienia trzech przesłanek, a mianowicie: 1) samoistność posiadania nieruchomości, 2) nieprzerwany charakter posiadania, 3) upływu określonego okresu czasu uzależnionego od tego, czy posiadacz wszedł w posiadanie nieruchomości w dobrej (20 lat) czy złej wierze (30 lat).

Zasiedzieć nieruchomość może wyłącznie posiadacz samoistny, a za takowego w myśl art. 336 k.c. można uznawać jedynie tego, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Ten zaś, kto włada faktycznie rzeczą jako np. dzierżawca, jest posiadaczem zależnym, zaś takie posiadanie nie może prowadzić do zasiedzenia prawa własności. Stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus). Przez element „władania rzeczą” należy rozumieć dostrzegalny fakt fizycznego władztwa na rzeczą, zatrzymania rzeczy, jej używania czy korzystania. Z kolei elementem posiadania, jest psychiczny czynnik zamiaru władania rzeczą dla siebie. Czynnik woli stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego (por: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13, LEX nr 1413547). Co warte podkreślenia, ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje swą treścią odpowiadały dyspozycjom właściciela (tak np.: uchwała Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91). Przy tej ocenie należy badać przede

wszystkim zmanifestowane na zewnątrz wobec otoczenia przejawy władania rzeczą, w tym by posiadacz był przez otoczenie postrzegany jako właściciel.

W świetle powyższego nie powinno budzić najmniejszych wątpliwości, iż z uwagi na wynikającą z art. 6 kc regułę rozkładu ciężaru dowodu, to na wnioskodawcach w toku niniejszego postępowania, spoczywał ciężar wykazania, że jako posiadacze samoistni władali nieprzerwanie od co najmniej 30 lat - brak zdaniem Sądu w realiach sprawy podstaw do przyjęcia okresu krótszego, przewidzianego dla posiadacza w dobrej wierze i skarżący nie zakwestionowali tej okoliczności – opisaną we wniosku nieruchomością, czego jednak w żaden sposób nie uczynili.

Przed przystąpieniem do szczegółowych rozważań w tym przedmiocie, zważyć jeszcze trzeba, że we wniosku wszczynającym niniejsze postępowania wnioskodawcy domagali się stwierdzenia zasiedzenia części działki nr (...), oznaczonej na szkicu załączonym do wniosku, na rozprawie zaś w dniu 23 stycznia 2015 roku zmodyfikowali swój wniosek i wnieśli o zasiedzenie całej działki (...), twierdząc, iż jej powierzchnia jest tożsama z użytkowanym przez nich gruntem.

Mieć jednakże należało na względzie, iż stosownie do dyspozycji art. 193 § 2¹ k.p.c., z wyjątkiem spraw o roszczenia alimentacyjne zmiana powództwa może być dokonana jedynie w piśmie procesowym. Przepis art. 187 stosuje się odpowiednio. Z jednoznacznego brzmienia cytowanego przepisu, znajdującego odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2 k.p.c.) wynika zatem, iż skuteczna zmiana przedmiotowa powództwa (wniosku w postępowaniu nieprocesowym) może nastąpić jedynie w piśmie procesowym (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 6 lutego 2013 r., I ACa 1390/12). Co prawda ustawodawca w art. 193 § 3 k.p.c. przewidział, że jeżeli powód występuje z nowym roszczeniem zamiast lub obok roszczenia pierwotnego, skutki przewidziane w artykule poprzedzającym rozpoczynają się z chwilą, w której roszczenie to powód zgłosił na rozprawie w obecności pozwanego, w innych zaś wypadkach - z chwilą doręczenia pozwanemu pisma zawierającego zmianę i odpowiadającego wymaganiom pozwu, to jednakże jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie, nie oznacza to, że możliwa jest zmiana powództwa dokonana ustnie w obecności pozwanego na rozprawie. Powołany przepis nie uchyla, bowiem obowiązku wynikającego z art. 193 § 2¹ k.p.c., a jedynie modyfikuje czas od którego powstają skutki zmiany powództwa, jeżeli zostało ono dokonane ustnie na rozprawie w obecności pozwanego, a następnie w piśmie procesowym. W takiej sytuacji zmiana powództwa jest skuteczna od dnia złożenia ustnego oświadczenia, pod warunkiem dokonania jej również w piśmie procesowym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 29 sierpnia 2013 r., I ACa 377/13).

W związku z powyższym nie sposób uznać, aby wnioskodawcy tylko poprzez złożenie ww. oświadczenia na rozprawie, nie zaś w piśmie procesowym i braku późniejszego potwierdzenia takiej zmiany wniosku pismem procesowym w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, dokonali skutecznej zmiany żądania wniosku. Przedmiotem rozpoznania w sprawie mogło być, więc wyłącznie żądanie wniosku w jego pierwotnym kształcie.

Nie ma to jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż wniosek, niezależnie od jego zakresu podlegał oddaleniu.

Za decydującą okoliczność, stanowiącą podstawę do obalenia domniemania samoistności posiadania wnioskodawców, Sąd Rejonowy trafnie uznał pismo z dnia 25 lipca 1974 roku przedłożone przez uczestniczkę.

W pierwszej kolejności wskazać tutaj trzeba, że z jego treści wprost wynika, że zostało ono skierowane nie tylko do S. S. (1), ale także A. D.. Wnioskodawca zresztą w toku swych zeznań wyraźnie przyznał, że otrzymał identyczne pismo. Niezrozumiałym jest w takich okolicznościach zaprzeczanie temu faktowi w apelacji.

Wnioskodawca przyznał również, że zwracał do Zarządu (...) Terenami w S. w sprawie powiększenia oddanego mu w wieczyste użytkowanie terenu, w związku z zajmowaniem przez sąsiada części działki nr (...).

W takim kontekście zezwolenie wnioskodawcom na przesunięcie ogrodzenia i tym samym na korzystanie z części działki, która obecnie nosi nr (...), do czasu ostatecznego załatwienia przesunięcia granicy działki nr (...), interpretować

należy jako zawarcie pomiędzy wnioskodawcami, a Skarbem Państwa stosunku cywilnego o treści umowy użyczenia, typizowanej w art. 710 i dalszych k.c.

Bez znaczenia jest przy tym, czy odpowiedni organ administracji państwowej miał kompetencje do zawarcia takiego porozumienia (umowy) z wnioskodawcami i czy ta umowa była ważna. Dla stwierdzenia zasiedzenia znaczenie ma, bowiem wyłącznie ocena charakteru posiadania wnioskodawców, które samo w sobie nie ma charakteru prawa do rzeczy, lecz stanu faktycznego, z którym ustawa wiąże różne skutki prawne, jak właśnie zasiedzenie, czy ochrona posesoryjna.

Jest oczywiste, że w 1974 roku wnioskodawcy nie mogli wiedzieć, czy udzielenie zgody na czasowe zajęcie przedmiotowej nieruchomości leży w zakresie kompetencji ww. organu i działali w tej kwestii w zaufaniu do władzy państwowej. Zresztą wnioskodawca wskazywał, że także w okresie późniejszym co najmniej kilkakrotnie monitował o sfinalizowanie sprawy formalnego przesunięcia granic działki nr (...), co ewidentnie stanowiło nawiązanie do realizacji tego porozumienia.

W efekcie w sprawie zaistniały podstawy do zakwalifikowania posiadania wnioskodawców w chwili objęcia we władanie – w lipcu 1974 roku, jako posiadania zależnego, a zatem do obalenia domniemania samoistności posiadania, normowanego w art. 339 k.c.

W żadnym razie podstawy do skonstruowania konstatacji przeciwnej nie może stanowić sama tylko okoliczność ogrodzenia przedmiotowej nieruchomości razem z działką nr (...).

Po pierwsze wnioskodawcy, w szczególności zasadniczo zaangażowany w sprawę wnioskodawca, wprost przyznali, że mimo takiego wspólnego ogrodzenia mieli świadomość, gdzie przebiega granica oddanej im w wieczyste użytkowanie działki nr (...) i że posiadali od lipca 1974 roku teren większy.

Po wtóre gdyby przyjąć, że wnioskodawcy takiego rozróżnienia posiadania nie czynili, to mając na uwadze, że posiadali działkę nr (...) jak użytkownicy wieczystości, to jest posiadacze zależni, taki sam charakter posiadania należałoby przyjąć, co do przedmiotowej nieruchomości – działka nr (...).

Przeciwko wreszcie przyjęciu samoistnego posiadania wnioskodawców przemawia okoliczność, że konsekwentnie w deklaracjach na potrzeby podatku od nieruchomości podawali powierzchnię swej nieruchomości na 461 m. kw., odpowiadającą powierzchni działki nr (...) ujawnionej w księdze wieczystej. Tymczasem z pewnością orientowali się, że została zajęta przez nich większa powierzchnia działki nr (...) niż ta, którą „utracili z działki nr (...) - na rzecz sąsiada S. S. (1). Jest to z łatwością zauważalne na szkicu dołączonym do wniosku, który wraz z wynikami przeprowadzonego przez Sąd dowodu z oględzin przedmiotowej nieruchomości wskazuje, że kolorem pomarańczowym zaznaczono tam teren z którego korzystają wnioskodawcy, a na żółto granice geodezyjne działki nr (...).

Jakkolwiek Sąd Rejonowy nie dokonał szczegółowej oceny osobowych źródeł dowodów, wedle reguł art. 233 § 1 k.p.c., to nie sposób w ich świetle uznać stanowiska tego Sądu co do charakteru posiadania wnioskodawców za bezpodstawne.

I tak świadek J. S. – dalszy sąsiad z ulicy, wskazał, że mieszka tam dopiero od 1979 roku i odtąd ogrodzenie nie było przesuwane, a o jego niezgodności z granicami działki nr (...) dowiedział się aktualnie od wnioskodawcy, który wszystko co posiadał traktował jako całość.

Dalej M. W. – nabywca działki sąsiadującej z działką nr (...) - od S. S. (1) przed 12 laty – podał, że wówczas nie wiedział, że płoty graniczne są posadowione nieprawidłowo, w wnioskodawca nic nie mówił, że korzysta z działki gminnej

Z kolei J. J. – dalszy sąsiad wnioskodawców, mieszkający tam także w 1974 roku podał, jedynie, że wnioskodawca jak rozpoczął budowę to ogrodził od razu cały do chwili obecnej posiadany teren i ogrodzenie to nie było przesuwane. O problemach z granicą świadek dowiedział się dopiero na korytarzu sądu i wcześniej z wnioskodawcą o tym nie rozmawiali. Analogiczne zeznania złożyła świadek M. J..

Wreszcie D. K. – sąsiadka świadka W., stwierdziła, że od wnioskodawcy wie o problemach z granicą. Nigdy jednak wcześniej nie słyszała jednak od wnioskodawców, że zajmują działkę gminy.

Wnioskodawca z jednej strony przyznając, że okazane mu pismo z dnia 25 lipca 1974 roku dostali on i S., jeździł do urzędu, także po tym jak właścicielem została gmina i obiecywano, że granice zostaną przesunięte i wreszcie wiedział gdzie się kończy jego działka, z drugiej zaś, zupełnie sprzecznie z powyższym określił, że sądził, że to co zagroził jest jego. Te ostatni fragment zeznań uznać należy za niewiarygodny nie tylko ze względu na oczywiste zainteresowanie wnioskodawcy w sprawie, ale także jego sprzeczność z pozostałą częścią zeznań.

Niczego istotnego nie wniosły do sprawy zeznania wnioskodawczynie, gdzie powoływała zasadniczo a wiedzę i działania męża.

W świetle tych dowodów nie sposób także przyjąć, że wnioskodawcy w jakikolwiek sposób zmanifestowali wobec otoczenia – sąsiadów oraz właściciela przedmiotowej nieruchomości zmianę charakteru jej posiadania, na samoistne. Co ważne opisane powyżej deklaracje podatkowe opiewające na 461 m. kw. składali oni także po roku 2002, kiedy to doszło do przekształcenia prawa wieczystego użytkowania działki nr (...) – we własność.

Godzi się zauważyć, iż dysponowanie nieruchomością na podstawie stosunków prawnych oddających ją w posiadanie zależne podważa domniemanie samoistności posiadania (art. 339 kc). W takim wypadku zmiana charakteru posiadania, jakkolwiek możliwa, wymaga wykazania przez posiadacza, że jego władztwo nad rzeczą oderwało się od zakresu przekazanych mu uprawnień i stało się samoistnym, właścicielskim, niezależnym od istniejących stosunków umownych, a zmiana była dostrzegalna dla innych, także dla właściciela nieruchomości. Ocena charakteru posiadania musi być wówczas przeprowadzona w realiach faktycznych konkretnej sprawy (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2013 r., I CSK 5/13). Istotnym jest przy tym jedynie, iż zmiana charakteru posiadania – z zależnego w samoistne - nie może ograniczać się tylko do sfery wewnętrznych przeżyć posiadacza, lecz musi być w sposób niedwuznaczny zmanifestowana na zewnątrz (m.in. orzeczenie SN z dnia 12 maja 1959 r. 1 CR 167/59, OSNCP 1961/1/8 oraz postanowienie SN z dnia 20 czerwca 2012 r., I CSK 561/11). Innymi słowy, musi być ona widoczna dla osób trzecich.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie zostało przez wnioskodawców wykazane, aby doszło do zmiany tytułu posiadania przez niego spornej nieruchomości w taki sposób, by było to w sposób dostatecznie zauważalne dla osób trzecich.

Przyjęcie braku zaistnienia przesłanki samoistności posiadania przedmiotowej nieruchomości wykluczało możliwość uwzględnienia wniosku w rozpoznawanej sprawie.

Już tylko na marginesie, w zakresie upływu koniecznego okresu zasiedzenia zważyć należy, że przed dniem 1 października 1990 roku wyłączone było zasiedzenie nieruchomości państwowych. Zatem bieg zasiedzenia tych nieruchomości mógł się rozpocząć dopiero po tej dacie. Jednakże, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, co do osób, które były posiadaczami samoistnymi takich nieruchomości przed dniem 1 października 1990 roku, kodeksowe terminy ulegają skróceniu o czas trwania tego posiadania, lecz nie więcej niż o połowę, czyli nie więcej niż o 10 i 15 lat (tak w szczególności uchwała SN z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01). Przepis ten znajduje także zastosowanie do nieruchomości, które, jak przedmiotowa, zostały z mocy prawa skomunalizowane z dniem 27 maja 1990 roku z tym, że zasiedzenie biegnie tu od tego ostatniego dnia, jako dnia w którym ustała przeszkoda w nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie, w postaci utraty przez nią statusu państwowej (por: postanowienie SN z dnia 4 czerwca 2014 r., II CSK 520/13). Owo skrócenie okresu zasiedzenia może oczywiście nastąpić w zakresie nie większym niż okres faktycznego posiadania samoistnego przed tą datą.

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak w punkcie I. sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

SSO Sławomir Krajewski SSO Violetta Osińska SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk

Zarządzenia:

- odnotować,
- odpisy postanowienia, wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom wnioskodawców i uczestniczki,
- zwrócić akta sprawy SR.