

Sygn. akt IV Ca 151/14

POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2014r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Dorota Curzydło

Sędziowie SO: Mariola Watemborska (spr.), Andrzej Jastrzębski

Protokolant: sekr. sądowy Barbara Foltyn

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 r., w Słupsku

na rozprawie

sprawy z wniosku M. B., J. K. i J. O. (1)

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

o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego
w Lęborku z dnia 4 lutego 2014 r. sygn. akt I Ns 357/13

postanawia:

1. oddalić apelację,
2. zasądzić od wnioskodawczyń M. B., J. K. i J. O. (1) solidarnie na rzecz uczestnika postępowania Gminy M. L. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt IV Ca 151/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy – J. O. (1), M. B. i J. K. wniosły o stwierdzenie nabycia z dniem 17 września 2010 roku, w częściach równych, poprzez zasiedzenie, prawa własności nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), w postaci przygranicznego pasa gruntu o powierzchni (...). W uzasadnieniu wniosku wskazały, że wskutek samowolnego przesunięcia przez współwłaścicieli sąsiedniej działki lokalizacji budynku doszło do przesunięcia granic działki.

Uczestnik postępowania Gmina M. L. wniosła o oddalenie wniosku w całości podnosząc, że z uwagi na posiadanie przez wnioskodawców spornego fragmentu nieruchomości w złej wierze nie upłynął jeszcze termin umożliwiający stwierdzenie zasiedzenia.

Uczestnicy postępowania J. B. i T. B. (1) nie zajęli stanowiska w sprawie pozostawiając rozstrzygnięcie pod rozwagę sądu.

Postanowieniem z dnia 4 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy w Lęborku oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia w całości (punkt 1 sentencji) i zasądził od wnioskodawczyń na rzecz Gminy M. L. solidarnie kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt 2 sentencji).

Powyższe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach. W 1982 roku Urząd Miasta w L. zlecił Zakładowi (...) w S. sporządzenie opracowania możliwości lokalizacji dodatkowej zabudowy mieszkalno – usługowej w centrum L., w przedłużeniu ciągu pieszego przy ul. (...), aktualnie (...), pomiędzy deptakiem, a istniejącym wówczas parkingiem.

Zakład (...) w S. sporządził projekt zespołu budynków jednorodzinnych z usługami na parterze, który to projekt przewidywał zabudowę wskazanego terenu budynkami w lokalizacji szeregowej z niewielkimi uskokami w pionie i w poziomie, przy czym każdy segment miał stanowić oddzielny element z osobnym wejściem do części usługowej lub sklepu oraz do mieszkań tworząc jednolitą całość.

Z działki nr (...) zostały następnie wydzielone działki, które zostały sprzedane przyszłym inwestorom. Bezspornym, co ustalił Sąd Rejonowy w sprawie I Ns 66/09 pozostawało, że w dniu 17 maja 1988 roku w (...) w L. ustanowiono na rzecz J. O. (2) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...) która znajdowała się w pasie zabudowy objętej projektem zespołu budynków jednorodzinnych z usługami na parterze. Pierwotnie właścicielem działki nr (...) był pan C., który zmarł i po jego śmierci prawo użytkowania wieczystego nabył J. O. (2).

Jak wynikało z protokołu oględzin robót budowlanych z dnia 17 kwietnia 1986 roku, stan zaawansowania robót na poszczególnych działkach, w tym sąsiadujących z działką J. O. (2) był różny. Na działce nr (...) zalany był strop nad piwnicami. Na działce nr (...) wykonany był tzw. stan surowy. Na działce nr (...) nie zostały wykonane żadne prace.

Decyzją z dnia 16 sierpnia 1988 roku Urząd Miejski w L. wydał J. O. (2) zezwolenie na budowę budynku mieszkalnego wraz z częścią usługową zgodnie z indywidualnym projektem. W zezwoleniu określone zostały również warunki zabudowy w postaci realizacji obiektu zgodnie z dokumentacją i sztuką budowlaną oraz wytyczenia obiektu przez służbę geodezyjną.

Załącznikiem do wydanego zezwolenia na budowę był projekt techniczno – architektoniczny budynku sporządzony przez K. K..

W dniu 24 sierpnia 1988 roku J. O. (2) powiadomił Urząd Miejski o rozpoczęciu inwestycji.

Budynek został wybudowany w grudniu 1988 roku. Umową darowizny z dnia 24 lipca 1991 roku J. O. (2) darował swojej żonie J. oraz córkom J. K. i M. B. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości nr (...) na prawie współwłasności w równych częściach po 1/3.

Decyzją Burmistrza Miasta L. z dnia 29 lipca 1999 roku, nr (...), prawo użytkowania wieczystego działki (...) zostało przekształcone odpłatnie w prawo własności.

Jak wynika z dołączonego do akt sprawy szkicu różnic stanów prawnych granic nieruchomości (k. 9) sporządzonego przez geodetę A. G. właściciele sąsiadującej z działką wnioskodawczyni J. i T. B. (2) samowolnie zmienili posadowienie znajdującego się na ich działce (...) budynku.

Oceniając ustalony w sprawie stan faktyczny Sąd I instancji wskazał, że w toku postępowania wnioskodawczyni dowodząc istnienia po ich stronie dobrej wiary twierdziły, iż nie posiadały wiedzy o tym, że właściciele sąsiadującej z nimi działki nr (...) samowolnie dokonali zmiany lokalizacji posadowionego na działce budynku zajmując teren, który nie stanowił ich własności.

Sąd Rejonowy wyjaśnił w tym miejscu – powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego - że ze złą wiarą mamy do czynienia wówczas, gdy określony podmiot ma świadomość nieistnienia określonego prawa, stosunku prawnego lub sytuacji prawnej albo też nie ma tej świadomości, jednakże należy uznać, że miałyby ją, gdyby w konkretnych okolicznościach postępował rozsądnie, z należytą starannością i zgodnie z zasadami współżycia społecznego.

Sąd zauważył, że usytuowanie budynków w terenie odbywa się zawsze z udziałem geodety, którego obowiązkiem jest zapoznać się z projektem i na jego podstawie precyzyjnie określić granice działki. Z kolei za wybór geodety odpowiada

inwestor, którym w rozpoznawanej sprawie był J. O. (2). Zatem przy dołożeniu należytej staranności winien J. O. (2) ustalić, czy działka, na której rozpoczął budowę stanowi w całości jego własność i czy nie zostały przekroczone przez niego i właścicieli sąsiadujących działek istniejące pomiędzy nimi granice. Zaniechanie powyższego wyklucza więc istnienie dobrej wiary po stronie J. O. (2).

Powołując się na treść art. 176 § 1 k.c., Sąd I instancji stwierdził, że z uwagi na nabycie posiadania przez J. O. (2) w złej wierze, wnioskodawczynie mogłyby doliczyć do swojego czasu posiadania spornej nieruchomości czas jego posiadania tylko wtedy, gdy łącznie obydwie okresy posiadania wyniosłyby co najmniej 30 lat. Podkreślił przy tym, że zezwolenie na budowę zostało wydane w miesiącu sierpniu 1988 roku, a w dniu 24 sierpnia 1988 roku dokonano rozpoczęcia budowy. Ponieważ jednak nie upłynął 30-letni bieg terminu zasiedzenia z uwagi na istnienie złej wiary, wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, jako przedwczesny podlegał oddaleniu.

O kosztach postępowania z uwagi na sprzeczność interesów orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w związku z art. 98 i 108 § 1 k.p.c.

Wnioskodawcy – J. O. (1), M. B. i J. K. – zaskarżyli powyższe postanowienie apelacją, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie złożonego przez nich wniosku, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania. Skarżonemu orzeczeniu zarzucili:

- nierozpoznanie istoty sprawy;
- naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 176 k.c. i art. 7 k.c.;
- błędne ustalenie istnienia złej wiary po stronie wnioskodawców, a co za tym idzie przyjęcie 30-letniego terminu warunkującego nabycie własności fragmentu nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Uczestnik postępowania Gmina M. L. w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie zauważyć należy, że mając na uwadze treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie jest prawidłowe. Nie mniej jednak Sąd Okręgowy nieco inaczej ocenił kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności.

Zgodnie z art. 172 k.c., 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 (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).

W myśl z kolei art. 336 k.c., posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Ze sformułowania art. 172 k.c. wynika, że do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu czasu 20 lub 30 lat. Natomiast dobra wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką nabycia własności nieruchomości tą drogą. Ma tylko takie znaczenie, że skraca termin zasiedzenia z 30 do 20 lat. Zasadniczą więc przesłanką niezbędną do nabycia prawa własności rzeczy jest posiadanie samoistne. Aby doszło do nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie, posiadanie samoistne powinno trwać nieprzerwanie przez określony w ustawie czas. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, na przykład użytkownika (art. 252 k.c.), zastawu (art. 306 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.). Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. W orzecznictwie wskazuje się, że tymi innymi prawami, oprócz już wyżej wymienionych, mogą być też użyczenie oraz użytkowanie wieczyste (Komentarz do art. 172 i 336 Kodeksu cywilnego. T.A. Filipiak – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Akcentowany przez ustawodawcę - dla odróżnienia pomiędzy posiadaniem samoistnym i zależnym - zakres (rozmiar, objętość) władania rzeczą („jak właściciel” lub „jak mający prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą”) wiąże się z elementem zamiaru (animus) władania dla siebie rzeczą w oznaczonym zakresie. Czynnikiem bowiem współkonstytuującym posiadanie jest, obok elementu fizycznego władania rzeczą, czynnik psychiczny animi rem sibi habendi. Ten czynnik zamiaru władania rzeczą „dla siebie” może obejmować w odmiennych wersjach zamiar władania rzeczą „jak właściciel” (cum animo domini) lub władania rzeczą „jak mający inne prawo”. Przesądza to zaś o rodzaju posiadania. Powszechnie przyjmuje się, że ustalenie in concreto istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, z wszystkimi odcieniami woli, może nastąpić jedynie według zewnętrznych, zmanifestowanych przejawów posiadania. Trudno bowiem o ściśle dowody wewnętrznej woli posiadania. Można zaś dostrzegać jej oznaki według zachowania posiadacza. Trzeba tu jeszcze uwzględnić dalsze fakty, chociażby takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. (Komentarz do art. 336 Kodeksu cywilnego. E. Gniewek – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty. Prawo użytkowania wieczystego jest - mimo wielu podobieństw - prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości w zakresie każdego z tych praw ma odmienny charakter. Stąd trafnie wskazuje się zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie, że samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego. Prawa użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z prawem własności, jak i posiadania w zakresie użytkowania samoistnego nie można utożsamiać z posiadaniem jak właściciel. Konsekwentnie nie można dopuścić, aby posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego zostało doliczone do okresu faktycznego wykonywania uprawnień właścicielskich. Mimo że w praktyce trudności może nastęrczać rozróżnienie posiadania właścicielskiego i posiadania jak użytkownik wieczysty, nie zmienia to jednak faktu, że chodzi o dwa rodzaje posiadania, które mogą prowadzić do nabycia w drodze zasiedzenia różnych praw. Prawo własności i prawo użytkowania wieczystego pozostają odrębnymi prawami podmiotowymi, przy czym podstawową różnicę stanowi to, że użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08 – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Analogiczne stanowisko Sąd Najwyższy wyraził w uzasadnieniu postanowienia z dnia 13 października 2010 roku wydanego w sprawie I CSK 582/09 (za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex) stwierdzając, że posiadania

nieruchomości odpowiadającego władztwu użytkownika wieczystego nie dolicza się do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Odnosząc powyższe rozważania do realiów rozpoznawanej sprawy należy zauważyć, że stanowiąca obecnie własność wnioskodawczyń zabudowana nieruchomość gruntowa obejmująca działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), aż do drugiej połowy 1999 roku pozostawała w ich użytkowaniu wieczystym. Dopiero na podstawie decyzji Burmistrza Miasta L. z dnia 20 lipca 1999 roku, nr (...), przysługujące skarżącym prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone odpłatnie w prawo własności.

Oznacza to, że do tego momentu, wnioskodawczynie i ich poprzednicy prawni sprawowali faktyczne władztwo nad działką nr (...), z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego. Analogicznie należy ocenić, stan posiadania przez nich przygranicznego pasa gruntu o powierzchni (...), obejmującego fragmenty działek nr (...), będącego przedmiotem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Nie sposób bowiem przyjąć, iż skarżące (i ich poprzednicy prawni) mając świadomość posiadania wyłącznie prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym wzniesiono należący do nich budynek mieszkalny, z bliżej niesprecyzowanych powodów, jego częścią władali w zakresie odpowiadającym treści prawa własności. Prawa użytkowania wieczystego nie można bowiem utożsamiać z prawem własności, a posiadania w zakresie użytkowania samoistnego nie można utożsamiać z posiadaniem jak właściciel. W rezultacie dopiero od momentu, gdy wnioskodawczynie nabyły prawo własności działki nr (...) można przyjąć, że ich posiadanie zarówno w odniesieniu do tejże działki jak i przygranicznego pasa gruntu będącego przedmiotem niniejszego postępowania odpowiadało treści posiadania właścicielskiego. Innymi słowy, do dnia 20 lipca 1999 roku skarżące władały owym przygranicznym pasem gruntu w sposób odpowiadający treści prawa użytkowania wieczystego, po tej zaś dacie w sposób odpowiadający treści prawa własności.

W świetle powyższego, a także zaprezentowanego wyżej orzecznictwa Sądu Najwyższego, okres przypadający przed datą 20 lipca 1999 roku nie może być uwzględniony przy obliczaniu długości okresu samoistnego posiadania, uprawniającego skarżące do nabycia prawa własności przygranicznego pasa gruntu, o powierzchni (...), obejmującego fragmenty działek nr (...). Oznacza to, że wnioskodawczynie władają owym spornym gruntem w sposób opisany w art. 172 k.c. przez niespełna 15 lat. Abstrahując już od ich ewentualnie dobrej lub złej wiary w kontekście nabycia tegoż posiadania, bezsprzecznie okres ten jest zbyt krótki, by można było mówić o zasiedzeniu opisanego wyżej obszary przygranicznego. Nie budzi więc wątpliwości Sądu fakt, iż druga z przesłanek zawartych treści w art. 172 k.c. nie została spełniona.

W tej sytuacji brak było podstaw, by uwzględnić złożony w niniejszej sprawie wniosek o stwierdzenie zasiedzenia.

Skutkiem powyższego należało uznać, że zarzuty podniesione w treści apelacji, pozostawały bez wpływu na merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy. Nadmienić należy, że całkowicie niezrozumiałe jest twierdzenie skarżących, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Kwestia zaś dobrej, czy też złej wiary wnioskodawczyń (i ich poprzedników prawnych) okazała się nieistotna, z uwagi na fakt, iż ustalony wyżej okres posiadania spornego gruntu był zbyt krótki, by mogło dojść do zasiedzenia – nie spełniał minimalnych wymogów z art. 172 k.c.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną (punkt 1 sentencji).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 7 ust. 1 w zw. z § 6 ust. 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych... (punkt 2 sentencji).