

Sygnatura akt II Ca 199/13

Jelenia Góra, dnia 18 kwietnia 2013 r.

POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Anna Mikuliszyn/spr/

SędziowieSSO Alicja Izydorczyk, SSO Maria Lechowska

ProtokolantSylwia Bańbor – Mężyk

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z wniosku D. L.

z udziałem J. W.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

z dnia 6 grudnia 2012 r., sygn. akt I Ns 1480/11

apelację oddala.

Sygn. akt II Ca 199/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze postanowieniem z dnia 20 czerwca 2011 r. oddalił wniosek D. L. o nabycia własności poprzez zasiedzenie położonej w D. nieruchomości gruntowej stanowiącej część działki o numerze geodezyjnym (...), a będącej własnością uczestniczki J. W..

Rozpoznając apelację wnioskodawczyni od tego orzeczenia - Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze postanowieniem z dnia 11 października 2011 r. w sprawie II Ca 509/11 uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Jeleniej Górze do ponownego rozpoznania. Dokonując odmiennej oceny stanu faktycznego, Sąd Okręgowy zobowiązał Sąd I instancji do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji celem ustalenia i geodezyjnego wyodrębnienia obszaru objętego wnioskiem o zasiedzenie.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze postanowieniem z dnia 6 grudnia 2012 r. stwierdził, że wnioskodawczyni D. L.nabyła z dniem 1 marca 2005 r. przez zasiedzenie część nieruchomości położonej w D., gmina J., dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...), nr ewidencyjny (...)o pow. 0,1146 ha, której granice wyznaczają punkty graniczne nr (...)na mapie nieruchomości sporządzonej przez biegłego sądowego R. S.w opinii z dnia 17 maja 2012 r. Kosztami postępowania Sąd obciążył Skarb Państwa.

Sąd I instancji oparł swe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

W 1946 r. Skarb Państwa przejął na własność zabudowaną nieruchomość, położoną w D.nr (...). Na podstawie aktu nadania z 1959 r. W. R. (1) stał się właścicielem gospodarstwa rolnego o pow. 12,52 ha oraz współwłaścicielem wraz ze Skarbem Państwa (po 1/2 udziału) działki siedliskowej nr (...) o pow. 0,23 ha.

W. R. (1), a następnie jego następcy korzystali z całości terenu działki nr (...), której numer geodezyjny zmieniono następnie na (...). Objęta wnioskiem część działki siedliskowej była wykorzystywana na uprawę ziemniaków, hodowlę kur, postawiono tam funkcjonującą do chwili obecnej drewnianą szopę.

W dniu 31 maja 1973 r. W. R. darował na rzecz rodziców wnioskodawczyni - L. i E. S. (1) działkę nr (...) o pow. 920 m² sąsiadującą z działką nr (...) w celu wzniesienia domu jednorodzinnego. W trakcie budowy tego domu małżonkowie S. korzystali z części działki objętej wnioskiem, tworząc z niej zaplecze budowy. W późniejszym czasie L. S. urządziła tam uprawę jarzyn, a E. S. posadził ule, ogroził teren istniejącym nadal ogrodzeniem.

Dnia 27 kwietnia 1980 r. zmarł W. R. (1), a wchodzące w skład spadku po nim gospodarstwo rolne odziedziczył W. R. (3), który zbył je 29 stycznia 1991 r. na rzecz P. B. (1).

W dniu 28 lutego 1990 r. Skarb Państwa sprzedał na rzecz J. i A. M. (2) udział w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Nabywcy tego udziału oraz P. B. (1) w dniu 4 września 1992 r. dokonali w formie aktu notarialnego zniesienia współwłasności działki nr (...) w ten sposób, że działka nr (...) została przydzielona na rzecz A. J. M., zaś działki nr (...) stały się własnością P. B..

W 1992 r. małżonkowie S. darowali wnioskodawczyni działkę nr (...).

Między małżonkami S. a M. dochodziło do konfliktów na tle korzystania przez A. J. M. ze stanowiącej ich własność działki nr (...). Małżonkowie S. zniszczyli uprawy i nasadzenia dokonane na tej działce. Małżonkowie M. domagali się wydania terenu objętego wnioskiem, przystąpili do rozbiórki płotu znajdującego się na tej działce. W dniu 9 lutego 1995 r. L. i E. S. (1) oraz P. B. (1) zostali skazani w sprawie II K 1026/93 za to, że od 4 maja 1993 r. do sierpnia 1993 r. poprzez groźby bezprawne i przemoc m.in. poprzez postawienie ogrodzenia zmusili J. i A. M. (2) do zaniechania korzystania ze stanowiącej ich własność działki, a L. S. (2) została nadto skazana za niszczenie płodów rolnych w ogrodzie małżonków M.. Wyrok w tej sprawie uprawomocnił się 17 lutego 1995 r.

W roku 2007 J. i A. M. (2) sprzedali działkę gruntu nr (...) uczestnicze - J. W., która także sprzeciwiała się korzystaniu przez wnioskodawczynię i jej matkę z terenu objętego wnioskiem.

Wnioskodawczyni od 1986 r. przez okres 6 lat mieszkała w K..

Teren objęty wnioskiem o zasiedzenie jest ogrodzony od pozostałej części działki nr (...) prowizorycznym płotem, a od działki nr (...) oddzielony jest rowem. Teren ten wyznaczają punkty graniczne nr (...) ustalone w 1992 r. w trakcie podziału działki nr (...), w ramach prac geodezyjnych zarejestrowanych pod numerem (...) i ma on powierzchnię 113 m².

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy jako podstawę prawną rozstrzygnięcia przyjął art. 172 § 2 k.c., zgodnie z którym posiadacz samoistny nieruchomości w złej wierze, nie będący jej właścicielem, nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwalnie przez okres 30 lat. Sąd podkreślił, że przedmiotowa nieruchomość nie mogła być przedmiotem zasiedzenia w okresie od 1946 r. do 28 lutego 1990 r. – kiedy to stanowiła współwłasność Skarbu Państwa ze względu na obowiązujący wówczas art. 177 k.c. (skreślony ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 55, poz. 321 – zwanej dalej: „ustawą nowelizującą z 1990 r.”). Dlatego mając na uwadze przepis art. 177 k.c. oraz art. 10 ustawy nowelizacyjnej z 1990 r., a także stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z dnia 10 października 2007 r. (I CSK 231/07, niepubl.) Sąd Rejonowy przyjął, że niezbędny okres do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości w złej wierze wynosił 15 lat od dnia jej zbycia przez Skarb Państwa (jako że podlegał skróceniu o połowę), a zatem upłynął z dniem 1 marca 2005 r.

W ocenie Sądu, małżonkowie S. manifestowali swe prawo do części działki gruntu nr (...). Przyjął też Sąd, że nie stanowiło czynności przerywającej bieg zasiedzenia zainicjowanie przez J. M. postępowania karnego, zakończonego wyrokiem skazującym w sprawie II K 1026/93. Działanie to nie mogło być bowiem uznane za czynność wydobywczą. Intencją właściciela - J. M. było spowodowanie ukarania m.in. małżonków S. za nierespektowanie jego praw właścicielskich w odniesieniu do całej działki nr (...), nie zaś wydobyć części działki znajdującej się w samoistnym posiadaniu małżonków S.. Sąd powołał się przy tym na orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 12.10.1963 r., III Co 33/63 i z dnia 10.09.2009 r. V CSK 78/09.

Bez wpływu na treść i zakres posiadania małżonków S. pozostawało – zdaniem Sądu - zniesienie współwłasności działki nr (...), podobnie jak postępowania cywilne inicjowane przez P. B. z udziałem małżonków M.. Także konflikt, jaki istniał między małżonkami S. i M. nie niweczył samodzielności posiadania przedmiotowego terenu przez rodziców wnioskodawczyni (L. E. S.). Przeciwnie, w ten sposób zmanifestowali oni wobec właścicieli działki (...) swój stan władztwa do tej części gruntu, którą uprzednio ogrodzili.

Sąd uznał też, że okresowe zamieszkiwanie przez wnioskodawczynię w K. nie wykluczało jej samoistnego posiadania części działki nr (...), skoro dla stwierdzenia samoistnego posiadania nieruchomości nie jest konieczne ustawiczne, niejako codzienne przejawianie swego władztwa nad tą nieruchomością. W okresie nieobecności wnioskodawczyni nie został zaś usunięty płot i nie zezwolono innym osobom na wejście w posiadanie tego gruntu. W ocenie Sądu, nie zostało obalone domniemanie samoistności posiadania z art. 339 k.c., jak i domniemanie ciągłości posiadania z art. 340 k.c. Uczestniczka poprzestała bowiem jedynie na ogólnym twierdzeniu o tym, że zamieszkanie wnioskodawczyni w K. wykluczało jej samoistne posiadanie przedmiotowego gruntu, a żadnej inicjatywy dowodowej w tym zakresie nie podjęła.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się uczestniczka, wnosząc o jego uchylenie. Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła błędną ocenę, że w sprawie nie zostały obalone domniemanie ciągłości i samoistności posiadania, podczas gdy przeczy temu fakt zamieszkiwania wnioskodawczyni przez okres 6 lat w K., fakt że poprzednicy prawni wnioskodawczyni nie byli zainteresowani wydatkowaniem na ten cel środków i płaceniem podatków. Zdaniem apelującej nadto, przyjęciu niezakłóconego charakteru posiadania sprzeciwia się okoliczność, że w latach 1993-1995 toczyło się postępowanie karne, zakończona prawomocnym wyrokiem skazującym rodziców wnioskodawczyni. Konkludując skarżąca stwierdziła, że w jej odczuciu zasiedzenie jest niezgodne z zasadami współzycia społecznego, gdy zważy się że właściciel pozbawiony zostaje własności gruntu, który nabył za środki ze swojej ciężkiej, wieloletniej pracy i latami opłacał podatki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Prawidłowości zaskarżonego orzeczenia nie mogły podważyć przede wszystkim te zarzuty apelacji, w których skarżąca powołała się na niezgodność orzeczenia z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.) – akcentując pokrzywdzenie w sprawie o zasiedzenie właściciela, który uiszczył cenę za nabycie spornej nieruchomości czy opłacał podatki. Będąc przedmiotem rozpoznania w sprawie roszczenie o zasiedzenie podlega bowiem ocenie pod kątem przesłanek z art. 172 k.c. Przepis ten stanowi materialnoprawną podstawę żądania wniosku. Stosowanie natomiast przepisu art. 5 k.c. nie może prowadzić do wyłączenia skutku, którego powstanie przewiduje ustawa. Art. 5 k.c. nie może być zatem podstawą odmowy stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, ponieważ nabycie to następuje ex lege. Stanowisko takie wyraził też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 października 2007 r. (III CZP 30/07, OSNC 2008 nr 5, poz. 43) oraz w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. (III CSK 129/09, niepubl.). Ustawodawca normując zasiedzenie przyznał prymat ochronie trwającego przez wiele lat status quo kosztem prawa własności dotychczasowego właściciela. Nie uzależnił możliwości zasiedzenia od tytułu lub sposobu objęcia rzeczy w posiadanie, a dobra lub zła wiara posiadacza ma wpływ jedynie na długość okresu zasiedzenia. To wszystko przemawia przeciwko próbom odwoływania się do konstrukcji nadużycia prawa (względnie poszukiwania innej aksjologii) dla uzasadnienia „blokowania” stosowania przepisów bezwzględnie obowiązujących (tak: Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale). Dlatego, w rozpoznawanej

sprawie ocenie Sądu podlegało jedynie to, czy zaistniały przesłanki zasiedzenia, wymagane przepisem art. 172 k.c. Nie było zaś rzeczą Sądu – wbrew odmiennemu stanowisku skarżącej - uwzględnianie innych, poza wymaganymi przepisem art. 172 k.c., okoliczności. Te bowiem nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. Stąd bez wpływu na orzeczenie w przedmiocie wniosku o zasiedzenie pozostawał fakt uiszczenie ceny za przedmiotowy grunt przez poprzedników prawnych uczestniczki i poczucie pokrzywdzenia strony.

Stosownie do art. 172 k.c. do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływ ustawowego terminu. Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), korzystając z niej z wyłączeniem innych osób (art. 140 k.c.). Realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać „zaskakiwania” podmiotów przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia. Dlatego też dla przyjęcia posiadania prowadzącego do zasiedzenia wymagane jest nie tylko władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie (cum animo rem sibi habendi), ale również - wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych, wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa oraz manifestowanie tego stanu władztwa na zewnątrz, wobec otoczenia – tak, że posiadacz ten przez otoczenie postrzegany jest jak właściciel (tak: SN w postanowieniu z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, LEX nr 457865). Mając powyższe na względzie – uznać należało, że w sprawie spełniona została przesłanka samoistnego, nieprzerwanego posiadania. Wbrew ocenie apelującej - nie przeczy samoistności posiadania fakt, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni nie byli zainteresowani wydatkowaniem na ten cel środków i płaceniem podatków. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Zwykle posiadacz samoistny uzewnętrznia swoje przekonaniem, że wykonywane prawo rzeczywiście mu przysługuje, w ten sposób że nie płaci czynszu, płaci natomiast przypadające podatki od nieruchomości i dokonuje samodzielnie, w sposób od nikogo niezależny takich aktów władczych, jakie wykonuje w stosunku do nieruchomości właściciel. Dlatego w realiach rozpoznawanej sprawy istotne dla ustalenia samoistnego posiadania było to, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni ogrodzili sporny grunt i od samego początku korzystali z niego z wyłączeniem innych osób - urządzając tam m.in. uprawę ziemniaków, hodowlę kur, uprawę ogródka warzywnego, zaplecze budowy domu, miejsce posadowienia uli. Nie dopuszczali przy tym do korzystania z tego gruntu właściciele - pomimo ich sprzeciwu i rozlicznych na tym tle sporów. Taka aktywność wystarczyła do zakwalifikowania posiadania jako samoistnego, nawet w sytuacji gdy osoby te nie uiszczały należnych podatków.

Nie miała też racji apelująca, że w sprawie nie zaistniała przesłanka ciągłości posiadania ze względu na fakt zamieszkiwania wnioskodawczyni przez okres 6 lat w K.. Ciągłość posiadania ma dotyczyć nie w ogóle władztwa faktycznego, lecz władztwa mającego charakter posiadania samoistnego (por. komentarz do art. 172 k.c. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II pod. red. A. Kidyby, Lex). Trafnie zatem zwrócił uwagę Sąd Rejonowy na fakt, że nawet w okresie pobytu wnioskodawczyni w K. nie został usunięty z przedmiotowej działki płot i nie zezwolono innym osobom na wejście w posiadanie tego gruntu. Te okoliczności pozwalały przyjąć, że zaoferowane przez strony dowody nie były wystarczające do uznania, że obalone zostało domniemanie ciągłości posiadania (340 k.c.).

Nieuprawniony był także pogląd skarżącej, że przyjęciu niezakłóconego charakteru posiadania sprzeciwia się okoliczność, że w latach 1993-1995 toczyło się postępowanie karne, zakończona prawomocnym wyrokiem skazującym rodziców wnioskodawczyni w sprawie II K 1026/93. Sąd Odwoławczy podtrzymuje swój pogląd, wyrażony w sprawie o sygn. akt II Ca 509/11, że przerwanie biegu zasiedzenia powoduje takie działanie właściciela, które ma charakter akcji zaczepnej wymierzonej przeciwko posiadaczowi i zmierzającej do pozbawienia go posiadania. Musi to być zatem powództwo lub wniosek skierowany przeciwko posiadaczowi, na rzecz którego biegnie zasiedzenie, zmierzające bezpośrednio do pozbawienia go posiadania rzeczy i odzyskanie przez właściciela władztwa nad nią (tak też: Sąd Najwyższy w orzeczeniach z 12.10.1963 r., III Co 33/63, z 10.09.2009 r. V CSK 78/09).

Niewątpliwie też z dniem 1 marca 2005 r. upłynął wymagany przepisem art. 172 k.c. trzydziestoletni termin zasiedzenia nieruchomości, który rozpoczął bieg w dniu utarty przez nieruchomość statusu przedmiotu własności państwowej (1

marca 1990 r.) i podlegał skróceniu o połowę zgodnie z powołanymi przez Sąd Rejonowy przepisami i stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w sprawie o sygn. akt I CSK 231/07.

Z tych przyczyn, uznając bezzasadność apelacji, orzeczono jak w sentencji (art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).