

Sygnatura akt II Ca 189/16

Jelenia Góra, dnia 9 czerwca 2016 r.

POSTANOWIENIE

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

PrzewodniczącySSO Wojciech Damaszkowski /spr/

SędziowieSSO Alicja Izydorczyk, SSO Beata Glazar

ProtokolantMagdalena Rybak

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z wniosku B. M.

z udziałem B. K., G. K., G. B., B. P., R. P., R. M. (1), P. K., A. K., T. K. i Gminy J.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika G. B., B. K., G. K., P. K., T. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

z dnia 15 września 2015 r., sygn. akt I Ns 1748/14

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w pkt I, II i IV w ten sposób, że:

1. w pkt I wniosek oddalić, w pkt II zasądzić od B. M. na rzecz G. B. kwotę 1.817 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania, w pkt IV zasądzić od B. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia kuratora procesowego ustanowionego dla nieustalonego z miejsca pobytu uczestnika R. M. (1);

I. zasądzić od wnioskodawczyni B. M. na rzecz uczestnika G. B. kwotę 2.900 zł z tytułu zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym;

II. zasądzić od B. M. na rzecz M. S. kwotę 300 zł tytułem wynagrodzenia w postępowaniu odwoławczym za czynności kuratora procesowego ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika R. M. (1).

Sygn. akt II Ca 189/16

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze zaskarżonym postanowieniem stwierdził, że wnioskodawczyni B. M. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 listopada 2004r. własność nieruchomości w postaci części działki gruntu nr (...), położonej w J. przy ul. (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta (...), o powierzchni 88 m², oznaczonej w opinii biegłego z zakresu geodezji A. O. (1) z dnia 30.04.2015r. nr 300/3 oraz kolorem żółtym na załączonej do opinii mapie, stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia. W dalszej części sąd ten zasądził od uczestników: B. K., G. K., G. B., B. P., R. P., R. M. (1), P. K. i T. K. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni B. M. kwotę 1.768,12 zł tytułem

zwrotu kosztów postępowania; przyznał M. S. kwotę 600 zł tytułem wynagrodzenia za czynności kuratora procesowego ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika R. M. (1) w niniejszej sprawie i zasądził od uczestników: B. K., G. K., G. B., B. P., R. P., P. K. i T. K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia kuratora procesowego ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika R. M. (1).

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych.

W 1971 roku małżonkowie K. H. i M. H. nabyli prawo użytkowania wieczystego działki gruntu numer (...) położonej w J. przy ul. (...) i rozpoczęli na niej budowę domu jednorodzinnego. W październiku 1974 r. małżonkowie H. wykonując decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budynku mieszkalnego postawili wokół swojej nieruchomości ogrodzenie na podmurówce betonowej i przekraczając granice działki objęli w posiadanie również część sąsiadującej działki o nr (...). Na podstawie umowy zamiany z dnia 31 grudnia 2001 roku użytkownikiem wieczystym działki gruntu i właścicielem budynku stała się B. M. córka K. H. i M. H.. Decyzją Prezydenta Miasta J. z dnia 27 września 2007 roku prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności.

Ustalił dalej sąd, że wskazana część nieruchomości (...), o powierzchni 88 m², którą ustalił w opinii sądowej biegły geodeta A. O. (2), nieprzerwanie od końca października 1974 r. do chwili obecnej pozostaje oddzielona od pozostałej części działki (...) trwałym ogrodzeniem wykonanym na podmurówce i jest wykorzystywana przez B. M. i jej poprzedników prawnych jako część ich działki nr (...). K. i M. H. od 1972 r. czyli od ukończenia budowy domu mieszkają w budynku przy ul. (...). Natomiast ich córka, B. M. zamieszkiwała z nimi do 2002 roku a następnie przeprowadziła się do innej części J. natomiast w 2007 roku wyjechała do G.. Mieszkając w J. prawie codziennie odwiedzała rodziców a obecnie przyjeżdża do nich w weekendy i święta.

Prawo własności działki numer (...) położonej w J. przy ul. (...) przysługiwało uprzednio Gminie J.. Decyzją Prezydenta Miasta J. z dnia 15 kwietnia 2015 r., prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przekształcono w prawo własności i obecnie działka ta stanowi współwłasność B. K., G. K., G. B., B. P., R. P., R. M. (1), P. K., T. K., A. K..

W tak ustalonych okolicznościach, uznanych za bezsporne, Sąd Rejonowy ocenił wniosek za uzasadniony. Rozważania sądu skupiały się na rozstrzygnięciu czy wnioskodawczynie, w powyższym stanie rzeczy, spełniła przesłanki uprawniające do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem, a w szczególności czy posiadała nieprzerwanie przedmiotowy grunt przez okres 30 lat. Na podstawie uznanych za wiarygodne zeznań świadków, opinii biegłego oraz dowodów z dokumentów w sposób niewątpliwy przyjęto, że część nieruchomości sąsiedniej objętej żądaniem, wnioskodawczynie oraz jej poprzednicy prawni posiadają w sposób samoistny w rozumieniu art. 336 kc od chwili posadowienia trwałego ogrodzenia z sąsiadującą nieruchomością tj. od października 1974 roku do chwili obecnej. Dowodziły tego w szczególności zeznania świadka K. H., ojca wnioskodawczynie, który osobiście przedmiotowe ogrodzenie wznosił, a także zeznania świadka M. H., matki B. M.. Zeznania te spójnie łączyły termin wykonania ogrodzenia z datą wyznaczoną w decyzji (...) i Ochrony (...) Urzędu Miasta i Powiatu w J. o pozwoleniu na użytkowanie obiektu z dnia 4 lipca 1974 r. Nie budził wątpliwości Sądu także zakres posiadania spornej działki, albowiem jej wyodrębnienie oparte zostało na wzniesionym na trwałej podmurówce ogrodzeniu, stanowiącym widoczne dla wszystkich zainteresowanych urządzenie wskazujące na fakt wyłącznego, samoistnego posiadania części sąsiedniego gruntu. Stan ten potwierdził w pełni przeprowadzony dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji, który nie został zakwestionowany przez żadną ze stron.

Za nie mającą znaczenia uznał sąd okoliczność, że wnioskodawczynie nie zamieszkuje w J. przy ul. (...) od 2002 r. Niewątpliwe bowiem jako właścicielce powyższej nieruchomości przysługuje przymiot posiadacza samoistnego działki (...), wraz ze stanowiącą przedmiot postępowania częścią działki nr (...). Zgodnie zaś z art. 337 kc posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. W konsekwencji, stosując przy tym zasadę wynikającą z art. 175 § 1 kc, Sąd uznał, że B. M. od października 1974 r. była samoistnym posiadaczem w złej wierze oddzielonej trwałym ogrodzeniem części działki nr (...) o powierzchni 0,088 ha położonej w J. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Uwzględniając fakt, że działka (...) stanowiła uprzednio własność Skarbu Państwa a następnie Gminy J. powołał się sąd pierwszej instancji na regulację zawartą w art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, zgodnie z którą jeżeli przed dniem wejścia w życie tej ustawy istniał stan rzeczy, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po jej wejściu w życie prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia ustawy w życie, z tym że termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Uwzględniając zatem wynikający z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, stan samoistnego posiadania w złej wierze wnioskodawczyni części działki gruntu nr (...) oznaczonej w opinii biegłego geodety A. O. (1) z dnia 30.04.2015 r. jako działka nr (...), zasiedzenie tej nieruchomości na podstawie art. 172 k.c. w związku z art. 10 noweli z 1990 r., mogło nastąpić najwcześniej w dniu 1 października 2005 r. Orzekając w niniejszej sprawie, Sąd omyłkowo wskazał, iż termin ten rozpoczął się w dniu 1 listopada 2004 r.

Na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., sąd orzekł o kosztach postępowania przyjmując, iż wnioskodawczyni należy się wprawdzie zwrot kosztów postępowania od tych uczestników, którzy mając sprzeczne z nią interesy kwestionowali ziszczenie się przesłanek zasiedzenia nieruchomości zawartych we wniosku wszczynającym postępowanie sądowe, ale zasady słuszności o których mowa w art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przemawiały jednak za tym, aby uczestników tych obciążyć obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz wnioskodawczyni w połowie. W związku z tym zasądził od uczestników: B. K., G. K., G. B., B. P., R. P., R. M. (1), P. K. i T. K. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni B. M. kwotę 1.768,12 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej przyznał M. S. kwotę 600 zł tytułem wynagrodzenia za czynności kuratora procesowego ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika R. M. (1) i zasądził od uczestników: B. K., G. K., G. B., B. P., R. P., P. K. i T. K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia kuratora procesowego ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika R. M. (1) .

Z rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego nie zgodzili się uczestnicy: G. B. oraz B. K., G. K., P. K. i T. K..

G. B. działając za pośrednictwem zawodowego pełnomocnika zaskarżył postanowienie w punkcie I, II i IV zarzucając: naruszenie prawa procesowego – art. 233 kpc – poprzez brak wszechstronnej oceny dowodów i przyjęcie, że B. M. była właścicielem działki numer (...) od 1974 roku w sytuacji, gdy ona i jej poprzednicy prawni byli jej użytkownikiem wieczystym od 1971 do 2007 r.; naruszenie prawa materialnego – art. 172 § 1 i 2 kc w zw. z art. 336 kc i art. 176 poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym części działki (...) podczas gdy jej posiadanie odpowiadało prawu użytkowania wieczystego i błędne przyjęcie, że okres posiadania przez nią tej nieruchomości pozwalał na nabycie prawa własności zajmowanej części działki przez zasiedzenie w sytuacji gdy B. M. jest posiadaczem samoistnym dopiero od 2007 r.

W oparciu o tak wskazane zarzuty skarżący wniósł o zmianę postanowienia poprzez oddalenie wniosku i zasądzenie od B. M. na rzecz G. B. kosztów postępowania za obie instancje oraz zasądzenie od wnioskodawczyni zwrotu kosztów kuratora sądowego ustanowionego dla R. M. (1).

Z kolei uczestnicy B. K., G. K., P. K., T. K. w apelacji zarzucili naruszenie art. 175 kc i błędne przyjęcie okresu posiadania od roku 1974, w sytuacji gdy wnioskodawczyni nabyła swoją nieruchomość na podstawie umowy z 31 grudnia 2001 r., a zatem termin zasiedzenia może upłynąć dopiero 31 grudnia 2016 r. oraz naruszenie art. 233 kpc poprzez błędne przyjęcie, że B. M. była posiadaczem nieruchomości a w rzeczywistości wprowadziła się z niej w 2002 r.

W oparciu o powyższe uczestnicy wnieśli o zmianę postanowienia poprzez oddalenie wniosku na koszt wnioskodawczyni.

Apelację poparł również kurator R. M. (2) S..

Z kolei wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji jako nieuzasadnionych na koszt skarżących uczestników postępowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacjom uczestników postępowania w znacznej części nie sposób odmówić słuszności.

Skarżący w złożonych środkach odwoławczych zarzucili zarówno naruszenie prawa procesowego jak i materialnego. W zakresie wad proceduralnych wydanego orzeczenia uczestnicy akcentowali przede wszystkim błędne ustalenia faktyczne dotyczące prawa jakie przysługiwało wnioskodawczyni do działki numer (...). Istotnie dokonując ustaleń faktycznych w sprawie uszedł uwadze sądu pierwszej instancji charakter uprawnień wnioskodawczyni i jej poprzedników prawnych w stosunku do działki (...), a uczestników do działki nr (...). Tymczasem małżonkowie M. H. i K. H. nabyli prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) na podstawie umowy z dnia 19 lutego 1971 r. Z kolei ich córka B. M. nabyła powyższe prawo do nieruchomości gruntowej oraz prawo własności posadowionego na niej budynku mieszkalnego na podstawie umowy zamiany z dnia 31 grudnia 2001 r. Prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności decyzją Prezydenta Miasta J. z dnia 27 września 2007 roku.

Natomiast sąsiednia działka gruntu (...) stanowiła własność Skarbu Państwa i w wyniku decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z 1995 r. stała się własnością Gminy J.. Prawo użytkowania wieczystego na tej nieruchomości zostało ustanowione umową z dnia 29 grudnia 2000 r. przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu mieszkalnego i ujawnione w księdze wieczystej 13 lutego 2001 r., a zatem z tą datą zatem prawo to powstało (art. 237 kc). Następnie prawo współużytkowania wieczystego tej działki przekształcono w prawo współwłasności decyzją Prezydenta Miasta J. z 15 kwietnia 2015 r. Powyższy stan prawny nieruchomości w sposób istotny rzutował na możliwość nabycia przez zasiedzenie spornego pasa gruntu. Natomiast jako prawidłowe należało ocenić te ustalenia Sądu Rejonowego, które dotyczyły wybudowania w 1974 r. przez małżonków M. i K. H. ogrodzenia na betonowej podmurówce z przekroczeniem sąsiedniej działki (...) na powierzchni 88 m² i korzystaniem z tego pasa gruntu nieprzerwanie do chwili obecnej.

Zasiedzenie jest instytucją prawa rzeczowego prowadzącą do nabycia prawa własności rzeczy cudzej poprzez jej samoistne posiadanie przez czas wymagany przez przepisy ustawy. W polskim systemie prawnym przedmiotowa zdolność do zasiedzenia obejmuje z mocy art. 172 kc istniejące prawa własności nieruchomości. Na podstawie art. 292 kc przepisy o nabyciu prawa własności przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio także do zasiedzenia służebności polegającej na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Natomiast per analogiam dopuszczalne jest nabycie prawa użytkowania wieczystego przeciwko poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu (zob. uchwała SN (7) z dnia 11 grudnia 1975 r. III CZP 63/75).

W przedmiotowej sprawie należało rozważyć czy wnioskodawczyni oraz jej poprzednikom prawnym jako użytkownikom wieczystem do roku 2007 działki (...) biegł w tym okresie termin do zasiedzenia nie będącej w użytkowaniu wieczystem części działki (...). Niewątpliwie do 1 października 1990 r. z mocy art. 177 kc wykluczone było prawo własności przez zasiedzenie nieruchomości Skarbu Państwa. W ocenie Sądu Okręgowego również po tej dacie, pomimo wejścia w życie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny zasiedzenie części działki (...) nie biegło na rzecz wnioskodawczyni.

W judykaturze ugruntowane jest stanowisko, że dla nabycia przez zasiedzenie prawa podmiotowego, które może być przedmiotem zasiedzenia konieczne jest, aby osoba znajdująca się in statu usucapiendi tego prawa, była posiadaczem rzeczy, w zakresie prawa, którego zasiedzenie dotyczy (zob. post. SN z 15 października 2015 r. II CSK 811/14). Nabycie prawa własności rzeczy następuje z mocy prawa z chwilą upływu terminu obliczonego według wskazań ustawodawcy. Przyjęcie za Sądem Rejonowym, że wnioskodawczyni nabyła z dniem 1 października 2005 r. części działki gruntu (...) oznaczałoby, że jako użytkownik wieczysty działki (...) nabyła prawo własności sąsiadującego pasa gruntu. Tymczasem przyjmuje się, że prawo użytkowania wieczystego jest, mimo wielu podobieństw, prawem odmiennym od prawa własności. W związku z tym również posiadanie nieruchomości ma odmienny charakter w zakresie każdego z tych praw. Samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie przysługującego prawa użytkowania wieczystego pozostaje

ograniczone uprawnieniami użytkownika wieczystego określonymi w art. 233 kc. W szczególności użytkownik wieczysty może co prawda korzystać z gruntu, ale jest ograniczony nie tylko przepisami ustaw i zasadami współżycia społecznego ale również treścią umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (zob. wyrok SN z 28 września 2000 r. IV CKN 103/00). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 marca 2014 r. III CZP 8/14 każdy z typów posiadania – jak właściciel i jak użytkownik wieczysty – posiada specyficzny charakter i jego wykonywanie może prowadzić do nabycia jedynie tego prawa, które jest faktycznie wykonywane. W związku z tym do terminu zasiedzenia prawa własności nieruchomości nie zalicza się okresu jej posiadania w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego. Również we wcześniejszej uchwale z dnia 23 lipca 2008 r. (III CZP 68/08) Sąd Najwyższy stwierdził, że do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty.

Warto również zwrócić uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z 14 marca 2012 r. II CSK 127/11, zgodnie z którym posiadanie w zakresie odpowiadającym użytkownikowi wieczystemu, nie jest tożsame z posiadaniem właścicielskim i nie prowadzi do zasiedzenia własności nieruchomości, zaś samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste.

Podzielając wyżej przedstawione stanowiska Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawczyni nie nabyła w drodze zasiedzenia prawa własności części działki oznaczonej numerem (...). Skoro bowiem do 2007 r. była użytkownikiem wieczystym działki (...) to jednocześnie przysługiwało jej prawo posiadania tej nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego. Taki zatem również charakter posiadania rozciągnął się na część pasa gruntu działki (...). Wnioskodawczyni jak i jej poprzednicy prawni byli wszak przekonani, że zajęty pas gruntu wchodzi w skład ich działki i są jego użytkownikami wieczystymi z wszystkimi tego konsekwencjami łącznie z uiszczaniem corocznej opłaty. Posiadanie zaś jak użytkownik wieczysty nie może prowadzić do nabycia przez zasiedzenie prawa własności. Natomiast w ocenie Sądu Okręgowego byłoby dopuszczalne nabycie przez wnioskodawczynię w drodze zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego części działki (...) gdyby nieruchomość ta była wcześniej oddana w użytkowanie wieczyste. Tymczasem powstanie prawa użytkowania wieczystego działki (...) należy liczyć od 13 lutego 2001 r. Od tego zaś okresu nie upłynął okres niezbędny do zasiedzenia wynoszący 20 lat w dobrej wierze i 30 lat w złej wierze (art. 172 § 1 kc).

Z tych względów dzieląc zarzuty zawarte zwłaszcza w apelacji G. B. – na podstawie art. 386 § 1 kc - zmieniono zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek oddalono. W konsekwencji na podstawie art. 520 § 3 kpc zasądzono od B. M. na rzecz G. B. kwotę 1.817 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania przed sądem pierwszej instancji obejmujących wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika i opłatę od pełnomocnictw oraz kwotę 2.900 zł przed Sądem II instancji obejmujących opłatę od apelacji i wynagrodzenie pełnomocnika (§ 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozp. Min. Spr. z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13.11.2013 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w postępowaniu cywilnym zasądzono na rzecz kuratora M. S. kwotę 600 zł przed Sądem I instancji i 300 zł przed Sądem II instancji tytułem jego wynagrodzenia.