

Sygn. akt IV Ca 95/18

POSTANOWIENIE

Dnia 11 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – SSO Renata Wanecka (spr.)

Sędziowie SO Joanna Świerczakowska

SO Barbara Kamińska

Protokolant sekr. sądowy Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie 11 kwietnia 2018 r. w P.

sprawy z wniosku T. G.

z udziałem B. K.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Płocku z 27 października 2017 r.

sygn. akt I Ns 824/16

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od T. G. na rzecz B. K. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 95/18

UZASADNIENIE

10 czerwca 2016 r. T. G. wniósł o stwierdzenie, iż z dniem 1 listopada 1997 r. nabył przez zasiedzenie własność gruntu o powierzchni ok. 20 m², stanowiącej część działki gruntu nr (...), położonej we wsi W., gmina W.. Na ostatnim terminie rozprawy wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia własności opisanej wyżej nieruchomości z dniem 31 grudnia 1975 r.

B. K., będący właścicielem gruntu, którego dotyczy wniosek, wniósł o jego oddalenie.

Postanowieniem z 27 października 2017r. Sąd Rejonowy w Płocku w sprawie I Ns 824/16 oddalił wniosek i zasądził od T. G. na rzecz B. K. 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sąd Rejonowy ustalił:

T. G. mieszka we wsi W. od 1945 r., kiedy to jego rodzice otrzymali na własność gospodarstwo rolne, które następnie mu przekazali w 1967 r. Natomiast 23 listopada 2000 r. T. G. wraz z żoną darował gospodarstwo rolne o powierzchni 7,76 ha, stanowiące nieruchomości, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) córce D. S..

Właścicielem działki gruntu oznaczonej numerem 312 od 1986 r. jest B. K.. Nieruchomość ta wcześniej stanowiła własność jego rodziców, tj. F. i S. K.. Podatki od całej nieruchomości ponosi B. K., pobiera również dopłaty bezpośrednie. Przed laty uczestnik postępowania wykorzystywał działkę rolniczo, kosił i zbierał rosnącą na niej trawę, a obecnie obsiewa ją zbożem.

T. G. przejeżdżał przez fragment działki należącej uczestnika, skracając sobie dojazd do drogi publicznej, nigdy jednak nie czuł się jej właścicielem. Nie uiszczał też od tej części nieruchomości podatków.

We wszystkich sprawach związanych z podłączeniem energii elektrycznej czy wody, sąsiedzi kontaktowali się z B. K..

Sąd I instancji dokonał następującej oceny prawnej:

Sąd przypomniał, że zgodnie z art. 172 kc, posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze, a po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Podkreślił, że z tego przepisu wynika, iż naczelną przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie nieruchomości przez określony w ustawie okres czasu, uzależniony od nabycia posiadania w złej bądź dobrej wierze. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Z kolei art. 336 kc stanowi, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel. Świadczą o tym okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności.

Sąd Rejonowy wskazał, że czynnościami faktycznymi świadczącymi o władztwie nad nieruchomością jak właściciel są np.: 1) płacenie podatków, ujawnienie posiadania w ewidencji gruntów, a także bezpośrednie korzystanie z działki, jak koszenie i zbieranie trawy, kopanie torfu, zezwalanie sąsiadom na korzystanie z działki w ramach umowy dzierżawy czy użyczenia; 2) zabudowa nieruchomości lub rozbudowa budynków stojących na nieruchomości, wyburzenia; 3) tytułowanie się przez posiadacza w relacjach z urzędami, osobami trzecimi jako właściciel, a nie najemca czy administrator; 4) grodzenie nieruchomości i niewpuszczanie na jej teren innych osób, w tym np. prawowitego właściciela; 5) pobieranie pożytków naturalnych; 6) pobieranie czynszów, dzierżawy związanych z korzystaniem z nieruchomości przez osoby trzecie; 7) rozporządzanie dochodami przynoszonymi przez nieruchomość bez uzgadniania tego z właścicielem, czy współwłaścicielami; 8) dbanie o utrzymanie nieruchomości w należytym stanie, podejmowanie decyzji związanych z remontami, naprawami, przeprowadzanie remontów, sprawowanie nadzoru nad ich wykonywaniem; 9) prowadzenie ksiąg meldunkowych i dokumentacji związanej z nieruchomością; 10) zawieranie umów związanych z nieruchomością np. umów ubezpieczenia, umów z dostawcami mediów (wody, gazu, opłat za energię itp.); 11) wywóz nieczystości; 12) składanie oświadczeń (nawet nieskutecznych prawnie) związanych z nieruchomością; 13) występowanie w sporach sądowych administracyjnych i cywilnych w związku z władaniem nieruchomością. Przesłanki te wielokrotnie będą musiały być spełnione łącznie. Należy podkreślić, że przez cały wymagany okres posiadanie musi mieć charakter samoistny.

W ocenie Sądu I instancji, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw do uznania, iż posiadanie przez wnioskodawcę objętej wnioskiem działki, miało charakter samoistny, a tym samym nie została spełniona podstawowa przesłanka uprawniająca do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz wnioskodawcy nieruchomości w myśl art. 172 kc.

Wnioskodawca nie czuł się właścicielem działki objętej wnioskiem i nie traktował jej jako swojej własności. T. G. wielokrotnie w niniejszej sprawie powtarzał, że o to, czy może przejeżdżać przez nieruchomość, pytał osoby, które uważał za jej właścicieli. Nie wykonywał w stosunku do niej uprawnień właścicielskich. Korzystał z działki tylko w

ten sposób, że przez nią przejeżdżał. Nie płacił od niej podatków, nie urządził na niej samodzielnie szlaku drogi, nie ogrodził i w żaden dostrzegalny dla otoczenia sposób nie zmanifestował jej posiadania wyłącznie dla siebie.

W ocenie Sądu Rejonowego, posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę nie miało charakteru samoistnego, lecz zależny, korzystał z niej na zasadzie władztwa prekaryjnego. Przez żadną czynność widoczną dla otoczenia, nie przekształcił też swojego zależnego posiadania nieruchomości w posiadanie samoistne.

Sąd podkreślił również, że w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia badał jedynie spełnienie przesłanek, o jakich mowa w art. 172 kc. Żadnych innych okoliczności nie brał pod uwagę, jako nieistotnych dla przedmiotu sprawy. Forsowany przez pełnomocnika wnioskodawcy w toku całego postępowania argument, iż wnioskodawca nie miał żadnej innej drogi dojazdowej do miejsca zamieszkania, nie ma znaczenia dla rozpoznania wniosku. Sprawa nie dotyczy bowiem ustanowienia drogi koniecznej, lecz stwierdzenia zasiedzenia. W tym postępowaniu, ze względu na jego przedmiot, istotne jest tylko to, czy osoba, która posiadała nieruchomość, władała nią jak właściciel, a jeśli tak, to przez jaki okres czasu to czyniła. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, T. G., poza tym, że przez nieruchomość przejeżdżał i to za zezwoleniem innych osób, żadnych uprawnień właścicielskich związanych z działką nie wykonywał. Wnioskodawca przejeżdżał przez grunt stanowiący własność uczestnika w celu dojazdu do nieruchomości. Jednakże w ocenie Sądu I instancji, samo przejeżdżanie przez cudzą działkę, nie może doprowadzić do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenia.

Na marginesie Sąd zaznaczył również, że samo zniwelowanie terenu nie powoduje, że powstaje utwardzony konkretny szlak drogowy o wytyczonym przebiegu. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez samego posiadacza nieruchomości w zakresie służebności gruntowej drogi dojazdowej (po spełnieniu pozostałych przesłanek) jest przesłanką zasiedzenia jedynie tej służebności, nie zaś własności nieruchomości.

Podnoszona przez wnioskodawcę na ostatniej rozprawie okoliczność, iż ojciec Z. U. planował dokonać na jego rzecz darowizny spornego fragmentu gruntu, nie został potwierdzony nawet przez Z. U., jego córkę, dlatego też nie sposób uznać tych twierdzeń za wiarygodne. Ponadto wnioskodawca przyznał, że wspomniana umowa nigdy nie doszła do skutku.

W tych okolicznościach, mając na uwadze stanowisko samego wnioskodawcy, który twierdził, iż nie uważał objętej wnioskiem części działki za swoją własność, jak również w obliczu zeznań świadków, którzy twierdzili, iż możliwość przejazdu T. G. uzgadniał z innymi osobami, Sąd I instancji uznał, że nie był on posiadaczem samoistnym części działki numer (...).

Wobec braku spełnienia przez wnioskodawcę podstawowej przesłanki zasiedzenia nieruchomości określonej w art. 172 kc, jaką jest samoistość posiadania, Sąd Rejonowy nie badał już drugiej z przesłanek, a mianowicie okresu posiadania oraz daty wejścia w posiadanie przez wnioskodawcę objętej wnioskiem

Z tych wszystkich względów, Sąd I instancji oddalił wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w myśl art. 520 § 2 kpc, uznając że między uczestnikami zachodziła sprzeczność interesów.

Apelację od postanowienia wniósł T. G., zaskarżając je w całości i zarzucił:

- nieważność postępowania, polegającą na pozbawieniu wnioskodawcy możliwości obrony jego praw poprzez oddalenie jego wniosków dowodowych, zgłoszonych na okoliczność istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności (art. 379 § 5 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc);

- naruszenie art. 233 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez niewłaściwe ich zastosowanie, bądź niezastosowanie;

- naruszenie art. 172 § 2 kc poprzez niewłaściwe jego zastosowanie do istniejącego stanu faktycznego oraz przyjęcie, iż wnioskodawca i jego poprzednicy prawni nie byli samoistnymi właścicielami nieruchomości w złej wierze;

- sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, iż wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Wnioskodawca wniósł również o przeprowadzenie uzupełniającego dowodu z przesłuchania stron na okoliczność sposobu posiadania nieruchomości przez T. G. i jego rodzinę od 1945r.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym uczestnik postępowania wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone przed Sądem I instancji w stopniu wystarczającym dla rozpoznania wniosku zgłoszonego przez T. G., w szczególności dla ustalenia, czy on, ewentualnie jego poprzednicy prawni byli posiadaczami samoistnymi. Na rozprawie 13 października 2017r. Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania stron i nie ma powodów, dla których konieczne byłoby uzupełnienie ich zeznań na etapie postępowania odwoławczego. Wnioskodawca nie wykazał, iż potrzeba powołania się na ten dowód wynikła dopiero po zamknięciu postępowania przed Sądem I instancji (art. 381 kpc).

Sąd II instancji podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Rejonowego, przyjmując je za własne.

Zarzut nieważności postępowania z powodu pozbawienia wnioskodawcy możliwości obrony swoich praw, jest nietrafny.

Pełnomocnik prezentujący wnioskodawcę zarzuca, że do pozbawienia możliwości obrony praw jego mocodawcy doszło wskutek oddalenia przez Sąd Rejonowy wniosku o przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości oraz dowodu z opinii geodety, aby ten wydzielił działkę, do której został skierowany wniosek o zasiedzenie. Sąd Okręgowy ocenia postępowanie Sądu I instancji jako racjonalne, wszak przeprowadzony przez niego materiał dowodowy wskazywał, iż T. G. i jego poprzednicy prawni nie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości. Zatem przeprowadzenie w/w dowodów było całkowicie zbędne, a nadto powodowałoby niepotrzebne wydatki. Niezależnie od w/w uwag, nawet gdyby Sąd bezpodstawnie oddalił wnioski dowodowe, to nie można uznać takiego działania, jako prowadzącego do stwierdzenia nieważności postępowania.

Sąd Okręgowy podziela ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko, zgodnie z którym jeśli strona miała możliwość przedstawienia swoich twierdzeń i wniosków oraz odpowiedzi na twierdzenia i wnioski strony przeciwnej, nie zachodzi nieważność postępowania. Nawet gdyby Sąd, działając z rażącym naruszeniem prawa, pominął te twierdzenia czy wnioski lub błędnie ocenił materiał dowodowy, nieodpowiednio zastosował prawo materialne, to zachodzi ewentualnie inne uchybienie procesowe, które mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, a nie pozbawienie strony możliwości działania (zob. na ten temat np. wyroki Sądu Najwyższego z 16 kwietnia 2014 r., V CSK 285/13, LEX nr 1486992; z 18 marca 2014 r., II PK 256/12, LEX nr 1448393; z 8 października 2009 r., II CSK 153/09, LEX nr 553674; z 7 października 2009 r., III CSK 35/09, LEX nr 572042; z 24 września 2009 r., II PK 78/09, LEX nr 558307; z 23 października 2008 r., V CSK 131/08, LEX nr 515449; z 5 czerwca 2009 r., I PK 19/09, LEX nr 519171; z 3 czerwca 2009 r., IV CSK 96/09, LEX nr 511990; z 7 maja 2009 r., IV CSK 513/08, LEX nr 610221; z 21 stycznia 2009 r., II CSK 446/08, LEX nr 488960; z 3 października 2008 r., I CSK 93/08, LEX nr 470021; z 7 listopada

2007 r., II CSK 286/07, LEX nr 490414; z 6 kwietnia 2004 r., I CK 628/03, LEX nr 500174; z 1 kwietnia 2003 r., II CKN 1448/00, LEX nr 78823; z 16 października 2002 r., IV CKN 1344/00, LEX nr 577496; z 18 października 2001 r., IV CKN 478/00, LEX nr 52795; z 10 września 1999 r., II UKN 101/99, OSNAPiUS 2000, nr 23, poz. 871; z 24 listopada 1998 r., I CKN 282/98, LEX nr 416164; z 10 marca 1998 r., I CKN 575/97, LEX nr 518105; z 19 listopada 1997 r., I PKN 377/97, OSNAPiUS 1998, nr 17, poz. 509 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2000r., II UKN 121/00, OSNAPiUS 2002, nr 17, poz. 421).

Sąd Rejonowy nie dopuścił się również obrazy art. 233 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc.

W myśl art. 233 § 1 kpc, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sprawdzeniem tego, czy Sąd należycie wykonał obowiązek wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego jest uzasadnienie orzeczenia, w którym zgodnie z art. 328 § 2 kpc winien się on m.in. wypowiedzieć, co do faktów, które uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodem odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1974 r. I CR 117/74 - LEX nr 7451).

Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Aby zatem zarzut odnoszący się do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów mógł zostać uwzględniony, nie wystarczy przedstawić - jak to czyni apelujący - alternatywny stan faktyczny; należy podważyć prawidłowość dokonanej przez sąd oceny dowodów, wykazując, że jest ona wadliwa lub błędna (wyroki Sądu Najwyższego: z 12 kwietnia 2001r.; II CKN 588/99 - nie publ, z 29 września 2002 r.; II CKN 817/00 - nie publ.; z 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/96 - OSNC 2000/7-8/139; z 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01 -nie publ.).

Sąd I instancji, przedstawiając w uzasadnieniu stan faktyczny, wskazał, powołując się na zeznania świadków, ale również twierdzenia samego wnioskodawcy, że T. G., a także jego rodzice, nie byli samoistnymi posiadaczami części nieruchomości położonej w W., gmina W., stanowiącej przejazd przez działkę numer (...). Przeciwnie – wnioskodawca miał świadomość, że nie jest właścicielem gruntu, z którego korzystał wyłącznie w ten sposób, że po nim jeździł za zgodą sąsiada, nigdy nie uważał się za właściciela i nikt z otoczenia tak go nie traktował. Zatem oddalenie wniosku o stwierdzenie, że nabył on własność w/w nieruchomości przez zasiedzenie, jest rozstrzygnięciem prawidłowym.

Twierdzenia faktyczne wnioskodawcy mogłyby świadczyć co najwyżej o tym, że nabył on przez zasiedzenie służebność gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez w/w nieruchomość. Sąd Rejonowy nie prowadził jednak w tym kierunku żadnych ustaleń, ponieważ wniosek zmierzał do nabycia własności nieruchomości na podstawie art. 172 kc, a nie służebności gruntowej. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z art. 292 kc służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia.

Sąd I instancji prawidłowo zastosował art. 172 kc i szeroko omówił w uzasadnieniu, dlaczego wnioskodawca nie mógł być uznany za samoistnego posiadacza nieruchomości. Zatem nie spełnił podstawowej przesłanki pozwalającej na stwierdzenie nabycia własności w oparciu o ten przepis. Sąd Okręgowy w całości tę ocenę podziela.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania za II instancję Sąd orzekł w oparciu o art. 520 § 2 kpc, ponieważ interesy uczestników były sprzeczne. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika B. K. została ustalona zgodnie z § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Joanna Świerczakowska Renata Wanecka Barbara Kamińska