

Sygn. akt IV Ca 24/19

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2019 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Barbara Kamińska

Sędziowie: SO Małgorzata Michalska

SO Renata Wanecka (spr.)

Protokolant: Katarzyna Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2019r. na rozprawie w P.

sprawy z wniosku P. B.

z udziałem W. W.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Mławie z 18 września 2018 r.

sygn. akt I Ns 653/12

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od P. B. na rzecz W. W. kwotę 450 (czteryście pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 24/19

UZASADNIENIE

P. B. 6 listopada 2012 r. złożył do Sądu Rejonowego w Mławie wniosek o stwierdzenie, że nabył on przez zasiedzenie własność nieruchomości, położonej w R. gm. S., stanowiącej część działki oznaczonej numerem (...).

Wnioskodawca wskazał, że od urodzenia mieszka w budynku jednorodzinnym, położonym na działce nr (...) w R.. Posesja ogrodzona jest drewnianym płotem, a ogrodzenie „wchodzi” na sąsiednią działkę nr (...), stanowiącą własność W. W.. Wnioskodawca wskazał, że płot został pobudowany w 1981 r. przez jego rodziców S. B. i H. B.. W jego ocenie, zarówno on, jak i jego poprzednicy prawni władali częścią działki nr (...) w dobrej wierze.

W. W. wniósł o oddalenie wniosku w całości. Uczestnik postępowania wskazał, że wnioskodawca i jego poprzednicy prawni władali częścią działki nr (...) przez okres zaledwie kilkunastu lat i nie upłynął jeszcze wymagany okres do stwierdzenia zasiedzenia. Podniósł również, że płot, o którym wspominał wnioskodawca, został postawiony dopiero w latach 1998 -1999. Ponadto W. W. podkreślił, że rodzice wnioskodawcy objęli część działki nr (...) we władanie

w okolicznościach wskazujących na ich złą wiarę, ponieważ nie ustalili przebiegu granic, nie dołożyli należytej staranności, by te granice ustalić, nie kontaktowali się również w tym zakresie z poprzednim właścicielem.

Postanowieniem z 18 września 2018r. Sąd Rejonowy w Mławie oddalił wniosek P. B. o zasiedzenie.

Sąd Rejonowy ustalił:

S. B. na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego z 28 marca 1981 r. przed notariuszem T. T., nabył wraz z żoną H. B. na zasadach wspólności ustawowej od Skarbu Państwa własność nieruchomości położonej w miejscowości M. (R.), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 20 a. (obecnie działka nr (...)). W tym samym roku, decyzją z 26 maja 1981 r. S. B. uzyskał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego oraz budynku inwentarskiego na działce nr (...).

Postanowieniem z 8 kwietnia 2009 r. Sąd Rejonowy w Mławie, wydanym w sprawie I Ns 839/08, stwierdził, że Gminna Spółdzielnia (...) w S., nabyła przez zasiedzenie z dniem 16 listopada 1988 r. własność m.in. nieruchomości położonej we wsi M., gmina S., o powierzchni 0,04 ha, oznaczonej w wypisie z rejestru gruntów numerem 807.

W dniu 27 sierpnia 2009 r. Gminna Spółdzielnia (...) w S., zawarła z W. W. umowę sprzedaży nieruchomości przed notariuszem B. C. (rep. A nr 4409/2009), położonej w obrębie M., gmina S., oznaczoną numerem 807, pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu. Pismem z 31 sierpnia 2009 r. Agencja Nieruchomości Rolnych poinformowała, że nie skorzysta z prawa pierwokupu. Wobec powyższego, przedstawiciele Gminnej Spółdzielni (...) w S., zawarli z W. W. 15 września 2009 r. umowę przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości.

Budynek mieszkalny, którego dotyczy pozwolenie na budowę z 26 maja 1981r., został wytyczony i posadowiony niezgodnie z planem zagospodarowania i jest przesunięty o 6 metrów w kierunku działki nr (...). Odległość budynku od granicy użytkowania z działką (...) zmniejszyła się do około 2 m zamiast 8,5 m. Natomiast ogrodzenie, znajdujące się w obecnej lokalizacji pomiędzy działkami nr (...), powstało po roku 1988 r., a przed rokiem 2004, wcześniej istniało, ale w innym miejscu.

Dokonując oceny prawnej, Sąd I instancji podniósł, że zgodnie z art. 172 § 1 i 2 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 (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Sąd Rejonowy podkreślił, że mimo obowiązywania domniemania prawnego samoistności posiadania (art. 339 kc), należy dokonać precyzyjnych ustaleń faktycznych w tym zakresie. Dotyczy to przede wszystkim nastawienia do wykonywanego władztwa, które musi być objawione na zewnątrz, a więc przejawiać się także poza sferą psychiki posiadacza. Do typowych okoliczności wskazujących na samoistność posiadania można zaliczyć uzyskanie posiadania w wykonaniu nieważnej umowy, która miała doprowadzić do przeniesienia własności (np. sprzedaż, darowizna) oraz objęcie rzeczy przez spadkobierców dotychczasowego posiadacza samoistnego niebędącego właścicielem, czy też przez osoby, które uważały się za spadkobierców dotychczasowego właściciela.

Sąd wskazał również na konieczność udowodnienia ciągłości posiadania, ale ustawodawca wzmocnił pozycję procesową posiadacza, ustanawiając domniemanie w tym zakresie (art. 340 zd. 1 kc), uzupełnione regułą, zgodnie z którą niemożność posiadania, wywołana przez przeszkodę przemijającą, nie przerywa posiadania (art. 340 zd. 2 kc) oraz fikcję prawną ciągłości posiadania przywróconego (art. 345 kc).

Ponadto Sąd I instancji wskazał, że z art. 336 kc wynika, iż 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. Dla istoty posiadania jako przesłanki zasiedzenia niezbędne jest, aby wykonywane władztwo odpowiadało treści prawa, które posiadacz nabędzie poprzez zasiedzenie. Konieczne jest zatem

wykonywanie takich czynności faktycznych, które wskazują na samodzielny stan władztwa, niezależny od woli innych osób. postanowienie SN z 9 grudnia 2014 r., sygn. akt III CSK 354/13, LEX nr 1640250).

Sąd przypomniał również, że w myśl art. 176 § 1 kc, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swojego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat 30.

W ocenie Sądu Rejonowego, słusznie podniósł uczestnik, że na podstawie art. 10 ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 sierpnia 1990 r.), okresy posiadania nieruchomości Skarbu Państwa przed dniem 1 października 1990 r. mogą być zaliczone do okresu zasiedzenia tylko w 1/2 okresu posiadania.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd I instancji uznał, że poprzednicy prawni wnioskodawcy stali się posiadaczami samoistnymi części nieruchomości najwcześniej w 1988 r. Zatem do 1990 r. do okresu zasiedzenia wnioskodawca może zaliczyć jedynie 1 rok. Wnioskodawca złożył wniosek w 2012 r., a zatem w momencie złożenia wniosku upłynął okres 22 lat.

Ponadto, w przekonaniu Sądu Rejonowego, nie można w niniejszej sprawie mówić o dobrej wierze wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych, bowiem występując z wnioskiem o pozwolenie na budowę i przystępując do aktu notarialnego, musieli być w posiadaniu stosownej dokumentacji określającej przebieg granic między sąsiednimi działkami lub przy dołożeniu należytej staranności, winni taką wiedzę posiadać. Dodatkowo, twierdzenie, że rodzice wnioskodawcy posadowili ogrodzenie zgodnie z zaleceniami pracownika urzędu gminy, nie zostało w żaden sposób potwierdzone, poza tym nie był on uprawnionym geodetą. Dlatego, zdaniem Sądu, wnioskodawca nie może powoływać się na dobrą wiarę w zakresie, w jakim rzekomo pracownik urzędu wskazał mu granicę działki.

Niezależnie o wyżej poczynionych uwag, Sąd stwierdził, że skoro ogrodzenie było posadowione przed 1988 r. w innym miejscu, to przesunięcie go w głąb działki uczestnika postępowania, w całości wyklucza dobrą wiarę wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych.

Z tych względów Sąd uznał, że nie upłynął jeszcze termin do stwierdzenia zasiedzenia własności części nieruchomości, który przy objęciu jej w posiadanie w złej wierze, wynosi 30 lat.

Apelację od postanowienia złożył P. B., zaskarżając je w całości i zarzucił naruszenie:

- art. 233 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na wybiórczym i jednostronnym rozważeniu materiału dowodowego, w tym przede wszystkim osobowych źródeł dowodowych, z naruszeniem zasad doświadczenia życiowego i bezpodstawnej odmowie mocy dowodowej części materiału dowodowego, tj. odmowie wiarygodności zeznań wnioskodawcy P. B. oraz świadków: H. B., S. B. i A. S., S. K., a także pominięcie dokumentacji fotograficznej wraz z oświadczeniem leśniczego, zaś uznanie za wiarygodne zeznania świadków: A. K., C. J., K. M., K. O., podczas gdy prawidłowa ocena dowodów prowadzi do wniosku, że wnioskodawca nabył własność części nieruchomości przez zasiedzenie;

- art. 172 § 1 kc poprzez uznanie, iż nie upłynął termin do zasiedzenia części nieruchomości oraz że wnioskodawca nie jest posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, więc nie spełnia ustawowych przesłanek warunkujących nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie, że nabył on własność części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) przez zasiedzenie – zgodnie z wnioskiem, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W. W. w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na jego rzecz od P. B. zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy w istotnej dla rozstrzygnięcia części akceptuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, precyzując przy tym okres objęcia w posiadanie samoistne części działki nr (...) przez poprzedników prawnych wnioskodawców na rok 1997.

P. B. nie udowodnił, że jego rodzice H. i S. małżonkowie B. postawili drewniany płot już w tym samym roku, w którym zbudowali dom. Wnioskodawca zaoferował dowody, które nie przekonują o tym, że przed 1997r. między nieruchomościami w tym samym miejscu, co obecnie, biegło ogrodzenie ze sztachet. W szczególności mało wiarygodne są zeznania świadków bezpośrednio zainteresowanych wynikiem postępowania, czyli H. B. (matki wnioskodawcy), S. B. (ojca wnioskodawcy) i A. S. (siostry wnioskodawcy). Wprawdzie mogliby oni być źródłem wiedzy nt. okoliczności, w jakich powstał płot, a przede wszystkim okresu, w jakim został wzniesiony, ale ich osobiste zaangażowanie w spór, nie pozwala na uznanie, że są one bezstronne. Jedynym świadkiem potwierdzającym wersję wnioskodawcy nt. okresu stawiania ogrodzenia był S. K. – jeden ze starszych (...). Istotnie, stwierdził, że płot został postawiony w 1981r. Jego zeznania były jednak dość ogólne.

Opisanym wyżej faktów nie potwierdzili pozostali świadkowie, w tym: A. K., C. J., K. M. i K. O.. Nie tylko zaprzeczyli, aby płot między działkami był wybudowany już w 1981r., ale wskazali też, że obecne ogrodzenie zostało odsunięte w głąb działki nr (...). Z kolei E. K., która w latach 2002 – 2014 pracowała w sklepie (...), przyznała, że nowy płot był stawiany w 2002r. w miejsce starego. Nie określiła jednak okresu, w którym mogło być zlokalizowane pierwsze ogrodzenie.

Wobec tak wyraźnych sprzeczności w zeznaniach świadków, należało odnieść się do innych dowodów. Zdaniem Sądu Okręgowego, najbardziej miarodajnym w tej mierze jest materiał w postaci dokumentacji fotograficznej, znajdujący się w zasobach (...) Ośrodka (...). Niestety, najstarsze zdjęcia lotnicze, które mogłyby być przydatne dla ustalenia, czy w latach 80. ubiegłego wieku między nieruchomościami istniał płot i jaki był jego przebieg, są niewyraźne (fotografia z 1988r. k: 183). Jakikolwiek zarys ogrodzenia jest widoczny dopiero na fotografiach z 1997r. (k: 184) oraz z 2004r. (k: 185). Sąd Okręgowy odniósł się w tej mierze wyłącznie do samych fotografii złożonych przez wnioskodawcę. Opinia geodety M. M. została sporządzona na zlecenie uczestnika i w związku z tym, Sąd I instancji nie powinien traktować jej jako dowodu w sprawie. Niemniej jednak na pewno stanowi wzmocnienie stanowiska procesowego W. W., który powoływał się na zawarte w niej wnioski. Warto przy tym zwrócić uwagę, że są one zbieżne ze stanowiskiem wnioskodawcy zawartym w piśmie procesowym z 12 czerwca 2015r.

Należy zgodzić się z zarzutem wnioskodawcy, że fakt, iż na najstarszych zdjęciach nie można dostrzec płotu, nie oznacza, że go tam nie było. Niemniej jednak, to wnioskodawca był obowiązany wykazać, że ogrodzenie w tym samym miejscu, w którym znajduje się aktualnie, istnieje już od początku lat 80. XX wieku i wyznacza zakres samoistnego posiadania.

Tymczasem, zgłoszeni przez P. B. świadkowie, nie są dość przekonujący. Z kolei fotografie drzew wraz z opisem podleśniczego, iż mają one 20 – 25 lat, również nie stanowią wystarczającego materiału dowodowego. Dla oceny wieku drzew konieczne byłoby przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Samo oświadczenie podleśniczego P. M. (k: 145) nie może zastąpić takiego dowodu. Gdyby jednak przyjąć, że rosnące na spornym gruncie drzewa owocowe, rzeczywiście mają co najmniej 20 – 25 lat, to oznaczałoby, że były posadzone w latach 1989r. - 1994r., więc też w okresie nie na tyle odległym, aby nastąpiło zasiedzenie. Przy najbardziej przychylniej dla wnioskodawcy wersji, nastąpiłoby ono dopiero z końcem 2019r. Są to jednak rozważania czysto hipotetyczne, ponieważ P. B. nie udowodnił, że posadzone przez jego rodzinę drzewa mają taki wiek, o jakim mowa wyżej. Ponadto okoliczność ta nie przesądza jeszcze o dokładnym przebiegu granicy użytkowania, co wobec zarzutów dotyczących przesuwania płotu w głąb działki nr (...), ma doniosłe znaczenie.

Sąd Okręgowy uznał, że bieg zasiedzenia można byłoby ewentualnie liczyć od 31 grudnia 1997r., ponieważ zdjęcie lotnicze z tego okresu potwierdza istnienie ogrodzenia na gruncie. Od tego czasu upłynęły niespełna 22 lata. Gdyby poprzednicy prawni wnioskodawcy objęli w posiadanie samoistne sporną część sąsiedniej działki w dobrej wierze, byłby to okres wystarczający do stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie. Sąd II instancji nie podziela jednak stanowiska apelującego co do tego, że jego rodzice mogą powoływać się na dobrą wiarę w chwili objęcia tej części gruntu we władanie.

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo, błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości, co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy, wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa.

H. i S. B. na podstawie aktu notarialnego z 28 marca 1981 r. nabyli na zasadach wspólności ustawowej od Skarbu Państwa własność nieruchomości położonej w miejscowości M. (R.), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 20 a. Jeśli na gruncie nie były widoczne znaki graniczne, powinni byli zasięgnąć opinii geodety. Brak należytej staranności w kwestii ustalenia przebiegu granic i poprzestanie na ustnej informacji pracownika z Urzędu Gminy w S. świadczy o tym, że podeszli do tej kwestii w sposób zupełnie dowolny. Sąsiednia nieruchomość przez wiele lat nie miała uregulowanego stanu prawnego. Znajdował się na niej sklep należący do Gminnej Spółdzielni (...) w S., a ta nie zadbała o to, by nie doszło do przekroczenia granicy. W żadnym wypadku nie można jednak uznać, że rodzice wnioskodawcy dołożyli należytej staranności przy wytyczeniu granicy z działką nr (...) na gruncie i dlatego wnioskodawca nie może powoływać się na dobrą wiarę.

Skoro objęcie w posiadanie nie nastąpiło w dobrej wierze, zatem nie upłynął jeszcze wymagany 30 – letni termin zasiedzenia.

Należy podkreślić, że nienaruszalność prawa własności jest zasadą konstytucyjnie określoną – od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa. Zasiedzenie stanowi właśnie odstępstwo od tej zasady i to daleko idące. W związku z tym, wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (uzasadnienie do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 28 października 2003r., P 3/03, OTK – A 2003, nr 8, poz. 82). Ponieważ wnioskodawca nie zdołał wykazać, że jego poprzednicy prawni objęli w samoistne posiadanie część działki nr (...) co najmniej 30 lat temu, nawet przejściowy brak zainteresowania nieruchomością przez jej poprzedniego właściciela, nie prowadzi do stwierdzenia zasiedzenia.

Z tych przyczyn, zarzut niewłaściwego zastosowania art. 172 kc jest nietrafny.

Dlatego też Sąd Rejonowy słusznie oddalił wniosek.

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

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 kpc, uznając, że interesy uczestników postępowania były sprzeczne i zasądził od P. B. na rzecz W. W. 450 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, przy czym Sąd uznał, że wartość przedmiotu zaskarżenia w tej sprawie wynosi 7.200 zł (średnio 4.000 zł za ar, tj. 7.200 zł za 180 m²) – zgodnie z informacją wnioskodawcy udzielona na rozprawie apelacyjnej.