

Sygn. akt V Ca 451/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 kwietnia 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzanna Góral (spr.)
Sędziowie:	SO Joanna Staszewska SO Maria Dudziuk

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Godziewska

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. D. i J. D.

z udziałem Gminy K.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piasecznie

z dnia 23 listopada 2011 r. sygn. akt I Ns 926/09

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **zasądzić od M. D. i J. D. solidarnie na rzecz Gminy**

**K. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.**

**Sygn. akt V Ca 451/12**

## UZASADNIENIE

J. D. i M. D. wnieśli o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0386 ha, położonej w K. przy ul. (...). W uzasadnieniu wniosku wskazali, że od 1967 r. byli użytkownikami wieczystym działki nr (...), graniczącej z działką nr (...) zaznaczając, że od 1999 r. są właścicielami pierwszej z w/w działek. Podali również, że od początku użytkowania działki nr (...) byli przekonani, iż tworzy ona

jedną całość razem z działką nr (...). Podnieśli przy tym, że pozostawali w przeświadczeniu, że cała ich nieruchomości ma 1271m(2), gdy tymczasem na użytkowanym przez nich gruncie „stworzono działkę nr (...) o pow. 0,0386”.

Jako uczestnika postępowania wnioskodawcy wskazali właściciela działki nr (...) - Gminę K..

Gmina K. wniosła o oddalenie wniosku.

***Postanowieniem z dnia 23 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie w punkcie I. wniosek oddalił; w punkcie II. przyznał pełnomocnikowi wnioskodawców wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną wnioskodawcom z urzędu, w punkcie III. odstąpił od obciążania wnioskodawców nieuiszczonymi kosztami sądowymi; a w punkcie IV. orzekł, że wnioskodawcy i uczestnik postępowania ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.***

Podstawą powyższego orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne:

J. D. i M. D. byli użytkownikami wieczystymi działki nr (...), położonej w K. przy ul. (...) od dnia 21 listopada 1966 r.. W dniu 31 sierpnia 1999 r. doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tejże nieruchomości przysługującego wnioskodawcom w prawo własności. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Piasecznie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Z nieruchomości wnioskodawców, na której posadowiony jest dom mieszkalny, graniczy działka nr (...), stanowiąca własność uczestnika postępowania Gminy K.. Nieruchomość ta położona jest na rogu ulic (...) w K.. Cała nieruchomość zajmowana przez wnioskodawców składająca się z działek ewidencyjnych nr (...) od strony wymienionych ulic jest ogrodzona dębowo-stalowym odrozdzeniem. Od strony ul. (...), bezpośrednio od strony działki nr (...), usytuowana jest brama wjazdowa na nieruchomość wnioskodawców. Na granicy działek nr (...) znajduje się budynek gospodarczy. Na obu działkach rosną drzewa i kwiaty posadzone przez wnioskodawców.

Obie działki stanowią w istocie jedną nieruchomość, nie ma i nigdy nie było między nimi widocznej granicy. W czasie kiedy wnioskodawcy weszli w posiadanie działki nr (...) (w momencie nabycia przez nich prawa użytkowania wieczystego tejże nieruchomości), tj. w 1966 r., poinformowano J. D., że w przyszłości ulica (...) będzie poszerzana na potrzeby (...). Planowane poszerzenie ulicy miało sięgać do linii nakreślonej przez urzędnika przekazującego wnioskodawcom działkę nr (...) w użytkowanie wieczyste, tj. linii odpowiadającej aktualnej granicy między (...). Od czasu objęcia w użytkowania wieczyste nieruchomości nr (...) wnioskodawcy traktowali obie działki w sposób jednakowy. J. i M. D. pozostawali w przekonaniu, że do działki nr (...) przysługiwało im - początkowo - prawo użytkowania wieczystego, a następnie, po 1999 r. - prawo własności. W taki sam sposób wnioskodawcy posiadali działkę nr (...).

Sąd Rejonowy wskazał, że ustalone w powyższy sposób okoliczności faktyczne pozostawały poza sporem.

Zdaniem sądu pierwszej instancji wniosek złożony w niniejszej sprawie nie zasługiwał na uwzględnienie z uwagi na brak odpowiednio długiego okresu samoistnego posiadania.

Na wstępie swych rozważań sąd ten zaznaczył, że przy ocenie zasadności przedmiotowego wniosku - dotyczącego zasiedzenia prawa własności nieruchomości, kluczowym przepisem jest art.172 k.c., wedle którego do zasiedzenia nieruchomości potrzebne jest samoistne jej posiadanie przez oznaczony czas (20 lub 30 lat). Wskazał, że podstawową przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie, a o tym, jaki posiadacz może być uznany za samoistnego, rozstrzyga przepis art.336 k.c., stanowiący, iż jest nim ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Podkreślił, że takie posiadanie, zwane także właścicielskim charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony. Wyjaśnił również, że obecnie powszechnie się uważa, iż do przyjęcia samoistnego posiadania konieczne jest jednoczesne zaistnienie dwóch elementów: psychicznego - w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (czyli animus rem sibi habendi) oraz materialnego - w postaci faktycznego władztwa nad rzeczą (corpus). Zauważył, że jeśli chodzi o pierwszy element, a więc zamiar, to musi on być jawny dla otoczenia i najczęściej daje się wyinterpretować z zachowania posiadacza,

pozostając w ścisłym związku z elementem drugim. Kolejną - obok samoistnego posiadania - przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu, przy czym Kodeks Cywilny, różnicuje wymagane do stwierdzenia zasiedzenia okresy posiadania nieruchomości - w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Zdaniem Sądu Rejonowego wnioskodawcom należy przypisać przymiot złej wiary z uwagi na występującą po ich stronie świadomość braku prawa własności - co J. D. wprost przyznał w swoich zeznaniach złożonych w dniu 9 listopada 2011r. (k. 105v). Zdaniem sądu pierwszej instancji niewątpliwym pozostaje to, że wnioskodawca w momencie obejmowania w posiadanie działki nr (...) jako użytkownik wieczysty miał świadomość, iż działka nr (...) nie stanowi jego własności. W tym kontekście sąd ten zauważył, że J. D. zeznał, iż obejmując nieruchomość w posiadanie został poinformowany przez urzędnika, że ulica (...) może zostać poszerzona kosztem działki nr (...), w tym celu urzędnik ten nakreślił linię, która odpowiada aktualnej granicy między dwiema działkami. Jednocześnie Sąd Rejonowy podkreślił, że wedle utrwalonych już w tej mierze poglądów doktryny i orzecznictwa Sądu Najwyższego nie sposób uznać za będącą w dobrej wierze taką osobę, która wie o tym, że nie przysługuje jej do posiadanej rzeczy prawo, jakie sobie uzurpuje. Dlatego przyjęcie dobrej wiary wnioskodawców jest wykluczone. W opinii sądu pierwszej instancji zasiedzenie przez wnioskodawców prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania rozpoczęło swój bieg co najwyżej z dniem 30 sierpnia 1999 r. (z dniem przekształcenia przysługującego wnioskodawcom prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności), a więc już pod rządami ustawy Kodeks cywilny w brzmieniu nadanym przepisami ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz.U. Nr 55, poz. 321), zmieniającej kodeks cywilny z dniem 1 października 1990 r. Od tej daty samoistny posiadacz nieruchomości w złej wierze nabywa jej własność dopiero po upływie lat trzydziestu. Zdaniem Sądu Rejonowego skoro wnioskodawcy byli użytkownikami wieczystymi działki nr (...) na podstawie umowy notarialnej z dnia 21 listopada 1966 roku i gdy do przekształcenia ich prawa użytkowania wieczystego w prawo własności doszło w dniu 30 sierpnia 1999r., to o posiadaniu samoistnym działki nr (...) można mówić dopiero od tej ostatniej daty, wcześniej bowiem działka nr (...) nie znajdowała się w posiadaniu odpowiadającym treści użytkowania wieczystego, tj. posiadaniu zależnym. Sąd ten skonstatował zarazem, że 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 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 [por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008r., III CZP 68/08, OSNC 2009/7-8/109, Biul.SN 2008/7/7, OSP 2010/4/41]. W ocenie Sądu Rejonowego skoro ponad wszelką wątpliwość, działki nr (...) stanowiły faktycznie jedną nieruchomość, jedną całość i przez szereg lat od momentu objęcia ich w posiadanie były jednakowo traktowane przez wnioskodawców i skoro wnioskodawcy traktowali obie działki tak samo i korzystali z nich w taki sam sposób, zasadnym było stwierdzenie, że w odniesieniu do spornej działki, do 30 sierpnia 1999r., wnioskodawcy przejawiali wolę posiadania jej tak, jakby byli jej użytkownikami wieczystymi. Zdaniem Sądu Rejonowego przed 1999 rokiem w stosunku do tejże działki wnioskodawcy nie przejawiali świadomości i woli posiadania właścicielskiego, które prowadziłyby do nabycia przez zasiedzenie jej własności. Według tegoż sądu początku posiadania samoistnego działki nr (...) przez wnioskodawców należy upatrywać dopiero w dniu 30 sierpnia 1999r. bowiem wraz z uzyskaniem prawa własności do działki nr (...), nastąpiła zmiana świadomości oraz woli władania działką nr (...) skutkująca zmianą posiadania zależnego -jak użytkownik wieczysty, w posiadanie samoistne właścicielskie. W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu Rejonowego należało stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie nie zostały spełnione wszystkie przewidziane w art. 172 k.c., przesłanki, niezbędne do zasiedzenia przez wnioskodawców nieruchomości opisanej we wniosku, co musiało skutkować jego oddaleniem.

O wynagrodzeniu adwokata świadczącego z urzędu pomoc prawną na rzecz wnioskodawców Sąd orzekł w oparciu o § 19 w zw. z § 8 pkt 1) w zw. z § 6 pkt 5) i w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (pkt II postanowienia).

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ust.4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, mając na uwadze, że wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o zasiedzenie będąc w błędnym, aczkolwiek usprawiedliwionym

okolicznościami sprawy przekonaniu, iż z uwagi na ponad czterdziestoletni okres posiadania nieruchomości nabyli jej własność przez zasiedzenie.

O pozostałych kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c..

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli wnioskodawcy, zaskarżając je w punkcie I. i IV. oraz zarzucając mu :

1. naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez oddalenie wniosku wnioskodawców pomimo wystąpienia ustawowych przesłanek stwierdzenia zasiedzenia;
2. naruszenie przepisów postępowania, mogące mieć istotny wpływ na wynik postępowania, w szczególności art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego materiału dowodowego, wykazującego wystąpienie przesłanek warunkujących stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, zwłaszcza poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania wnioskodawców, przesłuchania świadków, jak również dowodu z dokumentacji fotograficznej.

Wskazując na powyższe zarzuty wnioskodawcy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Uczestnik postępowania wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy dokonał w niniejszej sprawie prawidłowych, adekwatnych do zgromadzonego materiału dowodowego ustaleń faktycznych, które jako takie podlegają akceptacji Sądu Okręgowego i co należy podkreślić, nie były również kwestionowane przez skarżących. Wprawdzie motywy zaskarżonego orzeczenia nie zawierają zindywidualizowanego odniesienia do poszczególnych środków dowodowych zaoferowanych przez wnioskodawców, w szczególności zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków, samych wnioskodawców oraz dokumentacji fotograficznej, jednakże nie ulega wątpliwości, że sąd pierwszej instancji w istocie uwzględnił wszystkie te środki, wyraźnie wskazując że stanowiły one podstawy dokonywanych przez ten sąd ustaleń (k. 115- 116). Zasadnym jest zatem uznanie, że jakkolwiek nie zostało to wyrażone wprost, sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw by odmówić im wiarygodności lub mocy dowodowej. Tego rodzaju ich kwalifikacja jest też zdaniem Sądu Okręgowego w pełni zasadna. Należy przy tym zwrócić uwagę, że stosownie do art. 328 §2 k.p.c. sąd zobligowany jest do wskazywania przyczyn, dla których określonym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej nie zaś podawania przesłanek uznania innych dowodów za wiarygodne. Wbrew opinii skarżących, nie sposób uznać, by zaskarżone orzeczenie zostało wydane z obrazą art. 233 §1 k.p.c. statuującego zasadę swobodnej oceny dowodów. Jedynie na marginesie należy zaznaczyć, że zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie utrwalonym jest pogląd, iż to, że określone dowody zostały ocenione niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., ocena dowodów stanowi domenę sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233§1 k.p.c.. Wypada także wskazać, że zgodnie z poglądami prezentowanymi w orzecznictwie Sądu Najwyższego (vide wyrok z dn. 26.04.2006 V CSK 11/06,LEX nr 230204), które są w pełni akceptowane przez Sąd Okręgowy, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, tego zaś skarżący w niniejszej sprawie bez wątplenia nie uczynili.

W tym miejscu koniecznym jest podkreślenie, że uznanie wiarygodności zeznań wnioskodawców i wskazanych przez nich świadków w sferze dotyczącej faktów, nie musiało być jednoznaczne z podzieleniem prezentowanej przez pełnomocnika wnioskodawców oceny prawnej co do charakteru i zakresu posiadania wykonywanego przez jego mocodawców. Bezspornym jest przy tym, że formułowanie zarzutu co do naruszenia art. 233 §1 k.p.c. w ogóle nie stanowi właściwej płaszczyzny dla kwestionowania przyjętej przez sąd oceny prawnej.

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego, należy przede wszystkim podkreślić, że co do zasady obraza norm tej kategorii może polegać na ich błędnej wykładni tj. wadliwym odczytaniu treści i rzeczywistego znaczenia określonych przepisów lub niewłaściwym ich zastosowaniu (czy też bezzasadnej odmowie ich zastosowania). Rozstrzygnięcie o oddaleniu co do meritum konkretnego wniosku w postępowaniu nieprocesowym samo w sobie nie może być kwalifikowane jako przejaw obrazy przepisów prawa materialnego. Zważywszy na treść motywów apelacji zasadnym jest wprawdzie przyjęcie, że skarżący w istocie zarzucali naruszenie art. 172 k.c. i art. 336 k.c. przez ich niezastosowanie, mimo spełnienia przez wnioskodawców przesłanek zasiedzenia nieruchomości, jednakże w ocenie Sądu Okręgowego i ten zarzut jest chybiony. Wprawdzie możliwa jest sytuacja, gdy użytkownik wieczysty jednej nieruchomości, posiada samoistnie-jak właściciel, sąsiednią, przyłączoną do niej nieruchomość, na której nie ustanowiono użytkownika wieczystego, lecz w przedmiotowej sprawie tego rodzaju sytuacja nie miała miejsca. Jak wskazał Sąd Najwyższy w cytowanej przez sąd pierwszej instancji uchwale z dnia 23 lipca 2008 r. III CZP 68/08, choć trudno jest rozróżnić posiadanie właścicielskie od posiadania w zakresie użytkownika wieczystego, bowiem są one bardzo podobne, to jednak są to dwa różne posiadania, które mogą prowadzić do nabycia przez zasiedzenie dwóch różnych praw. Wyróżniający jest tu czynnik zarówno sposobu korzystania z nieruchomości (corpus) jak i przede wszystkim czynnik świadomości i woli (animus), który stanowi istotne kryterium pozwalające odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego oraz posiadanie samoistne w zakresie prawa własności od posiadania w zakresie prawa innego niż prawo własności, np.: użytkownika wieczystego. Posiadanie jednej nieruchomości jako posiadacz, któremu przysługuje prawo użytkownika wieczystego, a więc jako posiadacz zależny, a sąsiedniej, przyłączonej, jako posiadacz samoistny, w zakresie posiadania prowadzącego do nabycia własności, wymaga bez wątpienia istnienia świadomości takiego stanu. Tymczasem w niniejszej sprawie wnioskodawcy, wywodzący pierwotnie swój tytuł do korzystania z nieruchomości obejmującej działkę nr (...) i działkę nr (...) - z umowy wieczystego użytkownika, które w 1999r, uległo przekształceniu w prawo własności, wiedzą o tym, że w stosunku do działki nr (...) nie mają żadnego tytułu uzyskali 2 lub 3 lata przez wydaniem zaskarżonego orzeczenia - co jasno wynika z ich zeznań złożonych na rozprawie w dniu 9 listopada 2011r.(k.105-105v.). Należy przy tym zwrócić uwagę, że już z złożonego przez nich wniosku wynika, że byli oni przeświadczeni, że cała użytkowana przez nich nieruchomość ma 1271 m(2), co odpowiada powierzchni działki nr (...) będącej do 30 sierpnia 1999r. przedmiotem użytkownika wieczystego. Skoro zatem nie mieli oni w ogóle świadomości użytkownika jakiegokolwiek dodatkowej powierzchni gruntu, nieobjętej funkcjonującym do 30 sierpnia 1999r. prawem wieczystego użytkownika, wykluczonym jest aby w odniesieniu do takiego gruntu wyrażali przed tą datą wolę posiadania właścicielskiego. Istotną, choć nie rozstrzygającą przesłanką przy ocenie charakteru posiadania było w rozpoznawanej sprawie stwierdzenie, że wnioskodawcy zawsze korzystał w podobny sposób z całej nieruchomości obejmującej działkę, której byli użytkownikami wieczystymi jak i grunt stanowiący działkę objętą wnioskiem do, którego takie prawo im nie przysługiwało. W tym stanie rzeczy w pełni uzasadnionym było stwierdzenie, że w odniesieniu do tego ostatniego gruntu ich władanie było posiadaniem samoistnym jedynie w zakresie prawa użytkownika wieczystego, nie miało jednak cech posiadania właścicielskiego. Z uwagi na to, że sporna nieruchomość stanowiąca działkę nr (...), nie była przedmiotem użytkownika wieczystego, wnioskodawcy nie mogli przez zasiedzenie takiego prawa (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r. III CZP 63/75, OSNC 1976/12/259), zaś ze względu na charakter posiadania, które do 30 sierpnia 1999r. nie było posiadaniem właścicielskim, nie mogli nabyć przez zasiedzenie własności tej nieruchomości. Zasadnie zatem wniosek w tym przedmiocie został oddalony wobec braku przesłanek z art. 172 § 1 i 2 k.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. oddalił apelację, a na podstawie art. 520 §2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania koszty zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej, z uwagi na wzajemną sprzeczność interesów skarżących oraz uczestnika, który konsekwentnie i w pełni zasadnie oponował przeciwko uwzględnieniu wniosku i apelacji.