

Sygn. akt IV Ca 1168/12

POSTANOWIENIE

Dnia 1 sierpnia 2013r.

Sąd Okręgowy Warszawa P. w W. IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Paweł Iwaniuk (spr.)

Sędziowie SSO Elżbieta Gajewska

SSO Wojciech Szcząska

Protokolant p.o. asystenta sędziego Barbara Kuśmierz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2013r. w W.

sprawy z wniosku I. B. (1)

z udziałem miasta (...) W.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji uczestnika postępowania

na postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w W.

z dnia 15 marca 2012 r., sygn. akt I Ns 1573/10

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt IV Ca 1168/12

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 20 grudnia 2010 roku I. B. (1), wniosła o stwierdzenie nabycia przez nią przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę o powierzchni 27 m² oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem (...) w obrębie (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość ta położona jest przy ul. (...) w W.. Wnioskodawczyni sformułowała też żądanie ewentualne, wnosząc o stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie służebności gruntowej, obciążającej wskazaną nieruchomość.

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 15 marca 2012 r. stwierdził, iż wnioskodawczyni nabyła z dniem 27 maja 2005 r. przez zasiedzenie własność objętej wnioskiem nieruchomości, poprzedzając swoje rozstrzygnięcie ustaleniem, iż nieruchomość o powierzchni 0,027 m⁽²⁾ oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka o numerze (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), stanowi własność miasta (...) W. oraz że nie stanowi ona terenu drogi publicznej. Nadto, iż sporna działka z jednej strony sąsiaduje z nieruchomością, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Ta ostatnia nieruchomość stanowi własność wnioskodawczyni i położona jest przy ul. (...) oraz zabudowana jest domem mieszkalnym. Sąd ustalił, iż od lat końca trzydziestych ubiegłego wieku nieruchomość, której dotyczy wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, znajdowała się w posiadaniu osób władających domem oraz działką położoną przy ul. (...)

w W.. Na terenie tej nieruchomości powstał w tamtym czasie dom jednorodzinny z garażem podziemnym, wyjazd z którego – z oczywistych względów stanowiący pochylnię – zajmował część spornej nieruchomości i prowadził na ulicę (...). Nieruchomość od ulicy była odgradzona jedynie żywopłotem, nie zaś trwałym ogrodzeniem. W posiadanie spornej nieruchomości ówcześni właściciele weszli wbrew planom władz miasta, zakładającego, iż S. miała stanowić tzw. „miasto – ogród” i obejmować nieruchomości pozbawione ogrodzeń, za to z ogrodami sąsiadującymi bezpośrednio z ulicami dzielnicy. Sąd Rejonowy ustalił, iż w wyniku wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta (...) Warszawy sporna nieruchomość stała się własnością gminy miasto (...) W.. Na skutek likwidacji jednostek samorządu terytorialnego w roku 1950, dokonanej art. 31 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 roku o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130 ze zm.) przeszła na własność Skarbu Państwa, by z dniem 27 maja 1990 roku w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) oraz ustawy z dnia 18 maja 1990 roku o ustroju samorządu miasta (...) Warszawy – Dz. U. Nr 34, poz. 200) stać się własnością gminy – dzielnicy P., potem – w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 25 marca 1994 roku o ustroju miasta (...) Warszawy (Dz. U. Nr 48, poz. 195 ze zm.) – gminy W. – Centrum miasta (...) W., ostatecznie zaś, na mocy przepisów ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju miasta (...) Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 ze zm.) miasta (...) W.. Od lat trzydziestych sporna nieruchomość nie była wykorzystywana przez jej właścicieli, ale przez kolejnych posiadaczy nieruchomości przy ul. (...) w W.. Decyzjami z dnia 15 kwietnia 1969 roku oraz umową z dnia 22 lutego 1972 roku ustanowiono wieczystymi użytkownikami działki przy ul. (...) małżonków M. (M.) D. i J. D. (1) oraz J. B.. Obecnie użytkownikiem wieczystym nieruchomości pozostała wyłącznie wnioskodawczyni I. B. (2), które odkupiła od pozostałych osób przysługujące im prawa, w 2006 roku doprowadzając do przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności. Sąd Rejonowy ustalił nadto, iż ogrodzenie nieruchomości, znajdujące się na terenie spornej działki, zostało zbudowane przez J. i M. małżonków D. na początku lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku. Wcześniej, w latach 1964 – 1965, zastąpili oni stary żywopłot ograniczający nieruchomość nowym. Kiedy I. B. (2) w roku 2002 nabyła pierwszy udział we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości przystąpiła nadbudowy kolejnej kondygnacji budynku mieszkalnego oraz do remontu ogrodzenia, w którym nie partycypowali pozostali użytkownicy – właściciele wyodrębnionych w budynku lokali mieszkalnych, godzący się na posiadanie spornej działki wyłącznie przez wnioskodawczynię. Bastiony ogrodzenia zostały obmurowane klinkierem i zadaszone, wnioskodawczyni wymieniła metalowe elementy ogrodzenia. Zjazd do garażu – wykorzystywanego wyłącznie przez wnioskodawczynię - został przez jej byłego męża pogłębiony, wyłożony kostką, a także zainstalowano tam system ogrzewania. Na spornej nieruchomości dokonano nasadzeń, przeniesiono też znajdujące się na działce przewody elektryczne. Wszystkich tych czynności dokonywała wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni obejmując nieruchomość w posiadanie obejmowała ją w zakresie samym zakresie powierzchni jaki przysługiwał jej poprzednikom prawnym władającym nieprzerwanie zarówno nieruchomością zabudowaną budynkiem, jak i przylegającą działką – przedmiotem niniejszego postępowania. Obie działki stanowiły całość gospodarczą. Przez wiele lat nikt nie domagał się wydania spornej nieruchomości, nie toczyły się też żadne związane z nią spory graniczne. Każdocześni posiadacze obu działek wiedzieli, iż prawo użytkowania wieczystego, a wcześniej przed rokiem 1945 własność, dotyczy tylko nieruchomości zabudowanej. Sporna działka natomiast była posiadana ze świadomością, iż stanowi przedmiot praw innych osób. Dopiero pozwem z dnia 30 września 2005 roku, skierowanym przeciwko J. D. (1) i J. D. (2) miasto (...) W. wystąpiło o wydanie spornego gruntu. Wnioskodawczyni od roku 1999 pozostaje osobą rozwiedzioną.

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy skonstatował, iż wniosek jest zasadny, bowiem zgodnie z art. 172 § 1 i § 2 k.c. posiadacz samoistny nabywa nieruchomość przez zasiedzenie po dwudziestu latach od wejścia w jej posiadanie – o ile posiadanie to nabył w dobrej wierze, a więc nie wiedząc, że nie jest właścicielem nieruchomości – lub po trzydziestu latach, jeżeli w dacie nabycia nieruchomości pozostawał w złej wierze, a więc widział, że właścicielem nieruchomości nie jest. Wskazał przy tym, iż art. 176 k.c. pozwala osobie ubiegającej się o stwierdzenie zasiedzenia na doliczenie do czasu jej posiadania okresu posiadania jej poprzedników, o ile nastąpiło przeniesienie posiadania. Stwierdził też, że wszystkie przesłanki opisane we wskazanych przepisach zostały spełnione w niniejszej sprawie. Podkreślił, iż sporna działka pozostaje we władaniu osób posiadających nieruchomość przy ul. (...) od końca lat trzydziestych XX wieku, a zatem od ponad siedemdziesięciu lat. W toku postępowania domniemanie,

wynikające z art. 339 k.c., że osoba władająca rzeczą jest jej posiadaczem samoistnym, nie tylko nie zostało obalone, ale – w wyniku przesłuchania świadków – potwierdzone, albowiem bezspornie kolejni posiadacze działki przy ul. (...) władali sporną nieruchomością jak jej właściciele (art. 336 k.c.). Skoro jednak – co ujawniono w toku postępowania – na terenie spornej nieruchomości poprowadzono od ul. (...) przewody elektryczne i gazowe oraz wybudowano ogrodzenie, to niewątpliwie posiadacze działki musieli mieć wiedzę na temat tego, że nie stanowi ona ich własności. Wniosek taki wypływa stąd, że na przeprowadzenie instalacji od strony drogi bez wątplenia konieczne było uzyskanie odpowiednich pozwoleń. Twierdzenie takie jest również uprawnione w stosunku do ogrodzenia, zbudowanego przecież przy drodze publicznej, a więc wymagającego uzyskania pozwolenia na budowę. Jeżeli ogrodzenie to zostało zbudowane bez takiego pozwolenia, to świadczy to o braku należytej staranności czyniącej to osoby. Oznacza to, że J. i M. D., którzy weszli w posiadanie działki i których czas posiadania podlega doliczeniu do okresu posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię, nabyli jej posiadanie w złej wierze, albowiem zachowując należyłą staranność przy wznoszeniu ogrodzenia mogli zorientować się, że zajmują cudzą nieruchomość. Nabycie nieruchomości przez zasiedzenie nastąpiło zatem z upływem terminu trzydziestoletniego z dniem 27 maja 2005 roku. Przy obliczaniu tegoż terminu Sąd Rejonowy miał na względzie istniejący do dnia 30 września 1990 roku zakaz nabywania przez zasiedzenie nieruchomości Skarbu Państwa, zaś to, że sporna nieruchomość straciła z dniem 27 maja 1990 roku status nieruchomości państwowej i stała się – jak wyżej wskazano – własnością jednostki samorządu terytorialnego, jak również dopuszczoną w art. 9 i 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.) możliwość nabycia takiej nieruchomości przez zasiedzenie i skrócenia wymaganego do tego okresu, uwzględniając pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2006 roku w sprawie III CZP 100/05 (OSNC z 2006r., nr 6, poz. 95).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył uczestnik postępowania, zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż wnioskodawczyni władała nieruchomością jak jej właściciel i że władanie nieruchomością jak użytkownik wieczysty prowadzi do nabycia własności tejże nieruchomości. Nadto zarzucając naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 172 k.c. poprzez przyjęcie, iż wnioskodawczyni nabyła własność nieruchomości w drodze zasiedzenia, w sytuacji gdy wnioskodawczyni posiadała samoistnie przedmiotową nieruchomość, jak wieczysty użytkownik oraz art. 233 k.c. poprzez przyjęcie, iż władanie nieruchomością w ramach uprawnień określonych w tymże artykule, czyli w granicach określonych przez umowę zawartą na czas oznaczony, stanowi jedną z przesłanek nabycia własności tejże nieruchomości. W konsekwencji uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku.

Sąd Okręgowy, zważył i ustalił, co następuje.

Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, co oznacza, obowiązek tego sądu do pełnego i samodzielnego rozpoznania sprawy w oparciu o całość zebranego materiału dowodowego i właściwe przepisy prawa materialnego. Ustalony w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, przedstawiony we wstępnej części uzasadnienia, stan faktyczny, z uwagi na jego poprawność, został przez Sąd Okręgowy przyjęty także, jako podstawa niniejszego rozstrzygnięcia.

Kluczowym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawało ustalenie czy istniała możliwość zasiedzenia nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, w sytuacji, gdy władający nią właściciel nieruchomości sąsiedniej, jest jedynie użytkownikiem wieczystym swej nieruchomości. Opowiadając się za dominującym i trafnym poglądem wyrażanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego stwierdzić należy, iż niewątpliwie możliwa jest sytuacja, gdy użytkownik wieczysty jednej nieruchomości, posiada samoistnie – jak właściciel, sąsiednią, przyłączoną do niej nieruchomość, na której nie ustanowiono użytkownika wieczystego (tak SN w postanowieniu z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 183/09). Są to bowiem dwa różne posiadania, które mogą prowadzić do nabycia przez zasiedzenie dwóch różnych praw (por. uchwałę z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08). Natomiast przy ocenie danego stanu faktycznego wyróżniający będzie 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 (tak m.in. SN w orzeczeniu z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00).

W świetle ustaleń faktycznych, poczynwszy od końca lat trzydziestych XX wieku do dnia wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta (...) Warszawy właściciele nieruchomości stanowiącej obecnie własność wnioskodawczynie władali sąsiadującą z ich nieruchomością działką ze świadomością, iż nie są jej właścicielami. Mimo tego zachowywali się tak jak jej właściciele, pielęgnując ją i dbając, ale przede wszystkim odgradzając od ulicy żywopłotem, co świadczy o woli zachowania jej wyłącznie dla siebie. Dokonana dekretem z dnia 26 października 1945 roku nacjonalizacja, pozbawiła ówczesnych właścicieli własności ich działki, lecz nie pozbawiła posiadania tak działki będącej wcześniej ich własnością, jak też działki sąsiadującej – przedmiotu niniejszego postępowania. Stwierdzić zatem trzeba, iż posiadanie spornej nieruchomości nie uległo zmianie, zaś byli właściciele działki sąsiadującej nadal zachowywali się do obu tych nieruchomości jakby byli jej właścicielami. Także następcze ustanowienie użytkownika wieczystego działki obecnie należącej do wnioskodawczynie nie zmieniło charakteru władania nieruchomością stanowiącą przedmiot niniejszej sprawy. Ustanowienie użytkownika wieczystego dotyczyło bowiem działki dla której prowadzona jest obecnie księga wieczysta (...), a nie dla działki sąsiedniej – przedmiotu sprawy, dla której prowadzona jest obecnie księga wieczysta (...). W zakresie spornej działki nadal posiadanie przenoszone na kolejnych użytkowników wieczystych działki sąsiadującej, miało charakter samoistny, a każdorazowy użytkownik wieczysty miał świadomość, iż użytkowaniem wieczystym działka ta nie jest objęta. Trafnie ustalił Sąd Rejonowy, iż każdorazowy posiadacz tej działki miał świadomość, iż nie jest jej właścicielem czy użytkownikiem wieczystym, a jedynie posiadaczem, w takim samym zakresie jak jego poprzednik prawny, a więc samoistnym. Wiedząc to realizował posiadanie przeciwko właścicielowi, a podejmując kolejne czynności mające na celu zwiększenie stopnia jej izolacji manifestował dodatkowo swą wolę posiadania właścicielskiego (samoistnego).

W świetle powyższego konstatacja Sądu I Instancji, iż wnioskodawczynie władała przedmiotową nieruchomością jako posiadaczka samoistna i miała prawo doliczyć sobie czas posiadania poprzedników prawnych, jest niewadliwe.

Błędnie przy tym odczytuje apelujący, iż posiadanie spornej działki, z chwilą ustanowienia na sąsiadującej nieruchomości użytkownika wieczystego, nie było samoistne, bowiem samoistne posiadanie było przenoszone na rzecz każdorazowego posiadacza działki będącej w użytkowaniu wieczystym niezależnie od posiadania zależnego przysługującego użytkownikowi wieczystemu do działki sąsiadującej.

Stwierdzić należy, iż niewadliwe pozostają ustalenia sądu, co do okresu posiadania podlegającej zasiedzeniu nieruchomości. W tym zakresie Sąd Okręgowy podziela całkowicie rozważania prawne Sądu I Instancji.

W tym stanie rzeczy nie można było podzielić zarzutów apelacji, wobec czego na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała ona oddaleniu.