

Sygn. akt IV Ca 1663/13

POSTANOWIENIE

Dnia 22 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Gajewska

Sędziowie: SO Wojciech Szcząska

SO Mariusz Jabłoński (spr.)

Protokolant: Mateusz Ozdarski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 lipca 2014 r. w W.

sprawy z wniosku K. K. (1)

z udziałem J. G., R. G.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w W.

z dnia 22 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 1129/11

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od wnioskodawcy K. K. (1) solidarnie na rzecz uczestników J. G. i R. G. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt IV Ca 1663/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 1129/11 Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w W. oddalił wniosek K. K. (1) o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, iż nieruchomość gruntowa o powierzchni 1954 m⁽²⁾ położona aktualnie w W.-W., przy ul. (...), stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym (...) (dawnym(...)) z obrębu (...), jest objęta księgą wieczystą o numerze KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M., XV Wydział Ksiąg Wieczystych. W księdze wieczystej oraz w wypisie z rejestru gruntów jako współwłaściciele w częściach równych ujawnieni są: J. G. i R. G.. Nieruchomość pierwotnie stanowiła własność H. W. (1), która stała się jej właścicielką na podstawie umowy notarialnej kupna sprzedaży z dnia 29 lipca 1941 roku, dla nieruchomości prowadzona była księga wieczysta (...). Spadek po H. W. (1) (zm. 7 maja 1978 r.) nabyła jej córka S. G., zaś spadek po S. G. (zm. w 1994 r.) nabyli uczestnicy, którzy w ten sposób uzyskali wpis do księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości.

Nieruchomości opisane w akcie notarialnym z 29 lipca 1941 r. po zakupie pozostawały we władaniu siostry H. W. (2) K., z uwagi na fakt, iż rzeczywistym kupującym była W. K., a nieruchomość nabyto na nazwisko H. W. (1) ze względów natury formalnej. W. K. posiadała pełnomocnictwo notarialne udzielone jej przez siostrę, upoważniające do podejmowania wszelkich czynności w stosunku do nabytych działek, w tym ich zbywania. W. K. uważała się za właścicielkę wszystkich działek nabytych przedmiotowym aktem, a H. W. (1) nie interesowała się nimi, nie bywała na nich, nie traktowała ich jako swoją własność.

Od początku lat 70 XX wieku W. K. podejmowała czynności mające na celu zbycie działek nabytych aktem notarialnym z dnia 29 lipca 1941 roku osobom trzecim, m. in. zbyła działki na rzecz państwa W., L., pana K.. Innymi użytkownikami pobliskich działek byli m. in. A. W., pani D., pan Z.. Działki miały charakter leśny, po ich zbyciu zaczęły być grodzone, powstawały na nich domki letniskowe, wytyczono wówczas ulicę (...). W. K., bezdzietna, stanu wolnego pozostawała w bliskich stosunkach z bratem J. K., jego żoną T. oraz synem K.. W pierwszej połowie lat 70 ubiegłego wieku zbyła na rzecz J. K. działkę oznaczoną nr ew. (...), nadal pozostając w posiadaniu i władaniu działki o nr ew. (...) (dawnej nr (...)). Działka ta nigdy nie została przez nią zbyta. Po sprzedaży działki nr ew.(...) ogrodzono ją razem z działką nr ew. (...)jednolitym ogrodzeniem z siatki, bez wewnętrznego ogrodzenia pomiędzy działkami. W połowie lat 70 na działce nr ew. (...) powstał domek letniskowy o pow. ok. 30 m⁽²⁾, finansowany przez W. K. - była ona adresatem decyzji o pozwoleniu na jego budowę. K. K. (1) nie finansował budowy domku, wynagrodzenia robotników, ogrodzenia działek, brał jedynie udział w niektórych pracach fizycznych. Wykańczanie domku trwało ok. 10 lat, doprowadzono m. in. energię elektryczną. W. K. sadziła na obu ogrodzonych działkach rośliny – krzaki, poziomki, porzeczki, siała trawę, wyrwała chwasty. K. K. (1) po powstaniu domku bardzo rzadko bywał na nieruchomości, bywali tam: jego ojciec i W. K.. W późniejszym czasie bywał na działce częściej, W. K. przebywała na przedmiotowej działce po kilka dni w tygodniu, nocowała w domku. Wnioskodawca czasem udawał się z W. K. do różnych urzędów celem załatwiania formalności, sam nie uczestniczył w ich załatwianiu, pełnił funkcję kierowcy. Na ogrodzonych działkach wnioskodawca, jego ojciec oraz W. K. odpoczywali rekreacyjnie; gromadzili rzeczy, podejmowali różne czynności o charakterze naprawczym, mające na celu utrzymanie ich w dobrym stanie.

W miarę upływu lat dewastowano działki położone przy ul. (...), niszczone, rozkradano ogrodzenia, włamywano się do domków, podpalano je, wobec czego od początku lat 90 wnioskodawca, jego ojciec i W. K. zaczęli rzadziej bywać na działkach. Przyjeżdżano rzadziej również z uwagi na podeszły wiek J. K. i W. K.. Wnioskodawca posiadał pełnomocnictwo udzielone przez ojca m. in. do opieki „nad działką rekreacyjną przy ul. (...)”, bywał na działce nie częściej niż 3-4 razy w roku, starał się usuwać skutki włamań i zniszczeń. W. K. zmarła w 1994 r. nie pozostawiając testamentu, nie przekazała również nikomu działki o nr ew. (...). W 1998 r. wnioskodawca i jego ojciec występując jako właściciele działek (...) wespół z właścicielami działek sąsiednich wystąpili do Urzędu Wojewódzkiego Wydziału Ochrony (...), (...) i Leśnictwa oraz do Zarządu Urzędu Miejskiego w W. o zezwolenie na budowę na przedmiotowych działkach domów stałego zamieszkiwania. Od końca lat 80-tych wnioskodawca uiszcza podatek leśny dotyczący działek (...), uiszczał też, do momentu kradzieży licznika, opłaty za energię. J. K. zmarł w 2011 r. W kwietniu 2002 r. domek letniskowy znajdujący się na działce nr ew. (...) spłonął, od tego czasu wnioskodawca i jego ojciec praktycznie nie bywali na działkach (...), nie wykonywali na ich terenie żadnych widocznych czynności, nie naprawiano ogrodzenia, które zniszczono i rozkradziono. Działki stały się zaniedbane, zarosnięte, nie były na nich wykonywane zadania z zakresu gospodarki leśnej, nie były objęte uproszczonym planem urządzenia lasu, ani inwentaryzacją stanu lasu, teren był dostępny dla osób trzecich.

Wnioskodawca nie był widywany na terenie działek (...) przez zamieszkującego na sąsiedniej działce W. M., z wyjątkiem roku 2011, gdy na skutek zobowiązania przez L. W. K. K. (1) podjął w stosunku do działki czynności i zabiegi pielęgnacyjne. Zobowiązanie nie dotyczyło działki (...), na jej terenie nie był przeprowadzony wyrąb drzewostanu. W. M. zna większość użytkowników innych sąsiednich działek, znajduje się w posiadaniu do nich kluczy, sprawuje nad nimi pieczę pod nieobecność właścicieli. K. K. (1) przed wszczęciem postępowania kontaktował się z uczestnikami J. G. i R. G. – wnukami H. W. (1). Powodem kontaktu był fakt, iż państwo W. prowadzili postępowanie w przedmiocie zasiedzenia części użytkowanej przez siebie działki, w stosunku do której nie legitymowali się formalnym tytułem prawnym, uczestnicy nie zaoponowali przeciwko stwierdzeniu zasiedzenia. Jednocześnie wnioskodawca powiadomił

uczestników i ich rodziny o innych działkach stanowiących formalnie własność H. W. (1), faktycznie będących we władaniu W. K., w tym o fakcie istnienia działki ew. (...), żądając w zamian za ujawnienie im informacji przekazania przedmiotowej działki. Wnioskodawca wskazał również uczestnikom położenie działek w terenie oraz przekazał dotyczącą ich dokumentację, uczestnicy nie wyrazili zgody na propozycję wnioskodawcy, wskutek czego wystąpił on z wnioskiem o zasiedzenie. Uczestnicy podjęli czynności zmierzające do objęcia władztwa nad działkami, o których istnieniu powiadomił ich wnioskodawca, doprowadzili do urządzenia dla nich ksiąg wieczystych, zaczęli opłacać podatek, zwrócili się do L. z prośbą o wskazanie zakresu prac porządkowych, które następnie przeprowadzono.

Apelację od orzeczenia Sądu Rejonowego złożył wnioskodawca w dniu 29 sierpnia 2013 r., zaskarżając postanowienie w całości, zarzucając naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, błędne ustalenie stanu faktycznego, poprzez ustalenie, iż nie doszło do przekazania działki nr (...) przez W. K. na rzecz wnioskodawcy, naruszenie art. 336 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię i błędne przyjęcie, iż wnioskodawca w okresie śmierci H. W. (1) nie był samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości oraz, iż opłacanie podatków i rachunków za energię elektryczną nie są czynnościami właścicielskimi. Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie żądania wniosku, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji celem ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie kosztów postępowania. W dniu 26 lutego 2014 r. uczestnicy wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności wymaga podkreślenia, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia i przyjmuje je za własne. Sąd I instancji dokonał również trafnej analizy prawnej żądania wnioskodawcy, która w całości zasługuje na akceptację.

Apelacja wnioskodawcy opiera się w istocie na zarzucie naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie błędnej oceny zebranego materiału dowodowego, jednakże zarzuty te należy uznać za całkowicie bezzasadne. Ramy swobodnej oceny dowodów, określonej w art. 233 k.p.c. są zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy dokonał trafnej, dokładnej i w pełni uzasadnionej oceny przeprowadzonych dowodów. Zarzut nieuwzględnienia zeznań wnioskodawcy, H. i Z. W. oraz A. W. w zakresie dotyczącym wykonywania uprawnień właścicielskich przez wnioskodawcę całkowicie nie znajduje uzasadnienia. Z zeznań H. W. (3) wynika, iż teren należący do państwa K. został ogrodzony, a oprócz biesiadowania na działce jedynie trzebiono drzewa, piłowano, nie dokonywano innych czynności. Ponadto wskazuje, iż państwo K. zachowywali się jak właściciele terenu, jednocześnie w sprzeczności z powyższym zdaniem twierdząc, iż w jej opinii K. K. (1) czuł się właścicielem działki za życia W. K.. Z kolei Z. W. zeznał, iż na działce widywał W., J. i K. K. (1), a dostęp do nieruchomości był bardzo łatwy, siatka była iluzoryczna. Zeznania te w pełni korespondują z ustalonym przez Sąd Rejonowy stanem faktycznym. Osobista opinia zaledwie jednego ze świadków, iż jego zdaniem właścicielem nieruchomości czuł się wnioskodawca stoi jednak w sprzeczności zarówno pozostałą częścią jego zeznań jak i zeznaniami pozostałych świadków w sprawie, w szczególności W. M., zamieszkującego na stałe przy ul. (...). Prawidłowo również Sąd dokonał oceny zeznań A. W. oraz wnioskodawcy, ustalając, iż w części pozostającej w sprzeczności z pozostałymi dowodami, nie zasługują one na uwzględnienie. Z zeznań wynika, iż świadek W. nie przebywała na swojej działce, sąsiadującej z przedmiotową nieruchomością na stałe. Przestała na niej przebywać około roku 2003. Ponadto wskazała, iż wszelkie prace na działce wykonywali panowie K., jednakże W. K. współdziałała z nimi, martwiła się o sprawy dotyczące działki. Podkreślenia wymaga, iż wbrew twierdzeniom wnioskodawcy, z zeznań A. W. nie wynika, iż W. K. zachowywała się jak były właściciel nieruchomości, ponadto niezasadnym jest podnoszenie, iż właścicielami działki byli panowie K., gdyż oni dokonywali na niej prac. Czynności dokonywane na nieruchomości zgodnie z wolą właściciela nie mogą świadczyć o posiadaniu samoistnym, ponadto działka W. K. została ogrodzona wraz z działką J.

K., a zatem nie sposób ustalić, na której z działek czynności te były wykonywane. Trafnie wskazuje Sąd Rejonowy, iż W. K. mogła dokonać przekazania działki o nr (...) w drodze czynności formalnej. Podkreślić należy, iż wielokrotnie dokonywała ona czynności związanych z kupnem-sprzedażą działek, które były w jej władaniu, a formalnie należały do H. W. (1), zgodnie z aktem notarialnym z dnia 29 lipca 1941 r. Nie bez znaczenia jest też fakt, iż W. K. zbyła działkę o numerze (...) na rzecz swojego brata J. K., ojca wnioskodawcy, pozostawiając działkę o numerze (...) w swoim władaniu. Wobec powyższego, prawdopodobieństwo, iż dokonała ona przeniesienia posiadania w sposób nieformalny, jest znikome, a w zebranych materiale dowodowym brak jest dowodów przemawiających za przeprowadzeniem wyżej wskazanego wywodu. Bezsprzeczne jest, iż wnioskodawca dokonywał czynności, które wskazują, iż pomagał przy utrzymywaniu działki w należyтым stanie, jednakże nie dają podstaw do twierdzenia, że działania te były przejawem posiadania samoistnego. Zarzut apelacji, iż z materiału dowodowego Sąd Rejonowy błędnie wywiódł, że czynności pielęgnacyjne dokonywane przez wnioskodawcę zaistniały na skutek polecenia jego ojca bądź ciotki również nie znajduje uzasadnienia. Z akt sprawy jednoznacznie wynika, iż działania te nie mogą zostać uznane za działania właścicielskie. Wnioskodawca niejednokrotnie udzielał pomocy oraz dokonywał różnorodnych czynności pomagając W. K. – woził ją do odpowiednich urzędów, celem załatwienia formalności; pomagał w dokonywaniu prac fizycznych dotyczących działki. W swoich zeznaniach wskazuje, iż siostra jego ojca początkowo bywała na działce dość często, od początku lat 90-tych wszyscy zaczęli bywać rzadziej, z uwagi na podeszły wiek ojca i jego siostry, W. K. na działce sadziła rośliny, od 1941 r. czuła się właścicielką przedmiotowej działki. Wnioskodawca oświadczył również, iż rodzinnie wszyscy uważali się za właścicieli działki objętej wnioskiem, a zatem nie on sam, jeszcze za życia pozostałych członków rodziny przyjeżdżających na działkę. Reasumując, wnioskodawca nie wskazał jednoznacznie, jakoby od dnia 8 maja 1978 r. był samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości.

Wobec prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego zarzut naruszenia art. 336 k.c. w zw. z art. 172 k.c. nie znajduje uzasadnienia. Wbrew twierdzeniom apelacji, a zgodnie z orzecznictwem, ponoszenie opłat, w tym płacenie podatków nie jest warunkiem koniecznym, ani wystarczającym do wykazania samoistnego posiadania nieruchomości (por. wyrok WSA w Poznaniu, sygn. akt IV SA/Po 497/10). Zatem brak było podstaw, by z tego tytułu uznać, iż wnioskodawcy przysługuje status posiadacza samoistnego nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego, wnioskodawca w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie ujawniał woli władania dla siebie oraz nie podejmował czynności wskazujących na to, że traktował nieruchomość jako pozostającą w sferze jego swobodnej dyspozycji. Z zebranego materiału dowodowego należało wywieść, iż od momentu wejścia w posiadanie, właścicielką czuła się W. K., nie dokonywała ona żadnego aktu, świadczącego o przeniesieniu posiadania, była inicjatorką budowy domku letniskowego, na działce sadziła rośliny. Należy uznać za prawdziwe zeznania wnioskodawcy w zakresie, w jakim wskazuje, iż dokonywał prac fizycznych na przedmiotowej działce, jednakże brak przesłanek, iż dokonywał ich na skutek traktowania nieruchomości jako swojej własności. Sąd Okręgowy podziela również ustalenia Sądu Rejonowego, iż wnioskodawca nie wykazywał zainteresowania nieruchomością w przeciągu ostatnich 10 lat, a zatem nie wykonywał nad nią władztwa. Natomiast zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., sygn. akt V CKN 164/00 posiadacz samoistny to taki tylko, którego zakres faktycznego władania rzeczą jest taki sam, jak właściciela i który znajduje się w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może to czynić właściciel. Sąd Okręgowy zważył, iż oceniając materiał dowodowy w niniejszej sprawie, nie można uznać, aby K. K. (1) władał działką nr (...) jak właściciel. Uzasadnienia nie znajduje również wnioskowana data rozpoczęcia biegu zasiedzenia – wnioskodawca wskazał datę śmierci H. W. (1), widniejącej na akcie własności jako nabywająca przedmiotową działkę. Niemniej, jednoznacznie ustalono, iż nazwisko H. W. (1) istniało na akcie własności jedynie ze względów formalnych, natomiast W. K. posiadając pełnomocnictwo notarialne, udzielone jej przez siostrę, swobodnie gospodarowała i zarządzała nieruchomościami, również po jej śmierci.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania, wobec oczywiste sprzecznych interesów wnioskodawcy oraz uczestników postępowania, oraz wskutek oddalenia apelacji wnioskodawcy, Sąd orzekł, zasądzając od wnioskodawcy na rzecz uczestników kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, ustalonego na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163 poz. 1349 ze zm.).

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.