

Sygn. akt III Ca 559/22

POSTANOWIENIE

Dnia 21 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Balion - Hajduk

Protokolant Renata Krzysteczko

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2022 r. na rozprawie sprawy

z wniosku S. W.

z udziałem Gminy G. i A. R.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 6 kwietnia 2022 r., sygn. akt I Ns 228/21

postanawia:

1) **oddalić apelację;**

2) **oddalić wniosek uczestnika postępowania o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Magdalena Balion – Hajduk

Sygn. akt III Ca 559/22

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Gliwicach postanowieniem z 6 kwietnia 2022 roku oddalił wniosek

S. W. w sprawie z udziałem Gminy G., A. R. o nabycie prawa własności przez zasiedzenie części nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni około 70 m².

Sąd Rejonowy ustalił, że S. W. i R. W. na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności budynku z 23.10.1991 roku nabyli prawo użytkowania wieczystego (...) przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadził KW nr (...). Działka liczyła 276 m⁽²⁾. Jej granice przebiegły wzdłuż ścian zewnętrznych budynków, tak samo jak w przypadku innych zabudowań szeregowych osiedla.

Na mocy decyzji z 6.4.1999 r. prawo wieczystego użytkowania zostało przekształcone w prawo własności na rzecz małżonków w ustawowej wspólności.

Małżeństwo S. W. i R. W. zostało rozwiązane przez rozwód na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z 6.8.2004 roku.

W dniu 19.11.2004 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. zrzekła się prawa wieczystego użytkowania działki nr (...) (obecnie (...)) położonej w G..

Stosownie do postanowienia w przedmiocie podziału majątku wspólnego prawomocnego z dniem 11.5.2021 r. wnioskodawczyni stała się wyłącznym właścicielem(...). W dniu 27.12.2021 r. S. W. darowała swojej córce A. R. udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości.

S. W. i R. W. zamieszkali na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) w marcu 1990 roku. Spółdzielnia Mieszkaniowa wybudowała tam dom w zabudowie szeregowej.

Pomiędzy posesją przy ul. (...) posesją przy ul. (...) znajdował się pas działki nr (...) ((...)). Grunt ten wiosną 1990 r. został przedzielony płotem po połowie przez właścicieli sąsiednich nieruchomości. Każda z działek zyskała po około 2 m szerokości. Pozostali mieszkańcy osiedla grodzili posesje wzdłuż ścian budynków.

Pod powierzchnią działki znajduje się nieczynny przewód ciepłowniczy, a także przyłącze elektryczne. Posadowiony jest słup oświetleniowy.

Podatek od gruntu będącego we własności S. W. i jej męża był regularnie uiszczany. Na działce posiana jest trawa, rośnie jedno drzewo. O stan nieruchomości dba wnioskodawczyni, traktuje ją jak swoją własność. Pomaga jej córka wraz z rodziną, która zamieszkuje w domu przy ul. (...).

S. W. nie widziała mapy zajmowanej przez nią działki.

3.11.2020 r. wnioskodawczyni otrzymała z Urzędu Miejskiego w G. wezwanie do wskazania na podstawie jakiego tytułu prawnego użytkuje część działki nr (...).

Sąd Rejonowy w oparciu o art. 172 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 336 k.c. wskazał, że wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym części działki nr (...), od chwili przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności w dniu 6 kwietnia 1999 r. zabudowanej działki przy ul. (...), zaś w czasie, gdy ustanowione było prawo wieczystego użytkowania działki nr (...), wnioskodawczyni w ten sam sposób posiadała także sąsiednią działkę. Sąd I instancji wskazał, że prawo użytkowania wieczystego, choć zbliżone do prawa własności – nie jest nim, więc nie może doprowadzić do zasiedzenia własności nieruchomości (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 23 lipca 2008 roku, III CZP 68/08, wyroki Sądu Najwyższego z 28 września 2000 roku, IV CKN 103/00 i z 17 kwietnia 1997 roku, I CKU 32/97). Posiadanie takie prowadzi do nabycia prawa użytkowania wieczystego. S. W. i R. W. objęli w posiadanie część działki nr (...) wiosną 1990 roku. Na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności budynku z 23 października 1991 roku nabyli prawo użytkowania wieczystego (...) przy ul. (...) w G., bieg terminu zasiedzenia prawa wieczystego użytkowania posiadanej przez wnioskodawczynię nieruchomości rozpoczął się w dniu 23 października 1991 roku, zakończył zaś 6 kwietnia 1999 roku, nie upłynął więc termin 20 lub 30 lat niezbędny do nabycia prawa wieczystego użytkowania przez zasiedzenie nie upłynął.

W dacie 6 kwietnia 1999 r. rozpoczął bieg termin zasiedzenia prawa własności części działki nr (...). Wnioskodawczyni nie legitymowała się wówczas przymiotem dobrej wiary.

Dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza nieruchomości decydująca jest chwila uzyskania posiadania. Świadomość w tym ujęciu polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 7.5.1971 r., I CR 302/71, NP 4/37).

Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni S. W. w dacie rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia prawa własności części działki nr (...), czyli 6 kwietnia 1999 r., pozostawała w złej wierze w związku z brakiem jakiegokolwiek dokumentu wprowadzającego na grunt. Podkreślić należy, że działka zamieszkała przez nią była mała, liczyła 276 m². Pas gruntu przylegający do posesji poszerzał ją o około 2 m. Pozostali mieszkańcy osiedla grodzili swoje działki wzdłuż ścian

budynków. Powiększenie posesji o około 70 m², czyli 1/5 całego obszaru, nie mógł ująć uwadze. Granice nieruchomości na całym osiedlu przebiegły wzdłuż ścian zewnętrznych budynków szeregowych. Można to było łatwo stwierdzić na podstawie mapy nieruchomości, która jest częścią akt księgi wieczystej. Podawany przez wnioskodawczynię fakt, że nie widziała mapy zajmowanej przez nią działki, nie może być interpretowany na korzyść wnioskodawczyni i przyjęty jako usprawiedliwiony w danych okolicznościach.

Wobec powyższego żądanie wnioskodawczyni jest przedwczesne.

Wnioskodawczyni w apelacji zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, to jest:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodu z dokumentu - mapy ewidencyjnej zawierającej poprzednią numerację działek przedłożoną przez uczestnika przez przyjęcie, że granice nieruchomości na całym osiedlu przebiegały wzdłuż ścian zewnętrznych budynków szeregowych, co można było łatwo stwierdzić na podstawie mapy, podczas gdy granice nieruchomości wnioskodawczyni przebiegała odmiennie,

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że w dacie 6 kwietnia 1999 roku wnioskodawczyni nie legitymowała się przymiotem dobrej wiary, podczas gdy z mapy ewidencji gruntów i budynków zawierających poprzednią numerację działek, wynika, że pomiędzy granicą działki (...), obecnie 359, a granicą budynku usytuowanego na działce wnioskodawczyni istniał pas gruntu stanowiący obejście budynku, a w konsekwencji w chwili posadowienia płotu przez właściciela sąsiedniej działki w 1990 roku wnioskodawczyni pozostawała w uzasadnionym przekonaniu, że pas gruntu pomiędzy budynkiem, a płotem stanowi części jej działki, a właściciel sąsiedniej działki obecnie nr (...) odgradza wyłącznie teren swojej nieruchomości,

- naruszenie przepisów prawa materialnego to jest art. 172 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że nie doszło do zasiedzenia części nieruchomości gruntowej przez wnioskodawczynię, podczas gdy wnioskodawczyni posiadała nieruchomość w dobrej wierze nieprzerwanie od 20 lat.

Wnioskodawczyni wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 7 kwietnia 2019 roku prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) obecnie (...) o powierzchni około 69,40 m² ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gliwicach. Wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji dla określenia przedmiotu postępowania i sporządzenia mapy.

Uczestniczka postępowania Gmina G. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść skutku. Sąd odwoławczy w całości podziela ustalenia faktyczne przyjęte przez Sąd pierwszej instancji oraz wskazaną przez ten Sąd podstawę prawną i unikając zbędnego powtarzania przyjmuje je za własne. W świetle tych ustaleń Sąd Okręgowy na mocy artykułu 235² § 1 pkt 2 k.p.c. oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu w opinii geodety jako nieistotny dla rozpoznania sprawy.

Odnosząc się do zarzutów apelacji podnieść należy, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo określił, że w chwili objęcia w posiadanie samoistne części nieruchomości działki (...) przez wnioskodawczynię, nie pozostawała ona w dobrej wierze. Wynika to niezbicie z przeprowadzonych dowodów przez Sąd Rejonowy, przede wszystkim z map dołączonych do akt sprawy i znajdującej się również w aktach Księgi wieczystej. Z mapy tej wynika, że pomiędzy działkami (...) jest pozostawiona część gruntu, którą stanowi działka o numerze geodezyjnym (...) teraz (...). Działka ta rozciąga się od ulicy (...) wzdłuż działek (...) i dalej biegnie obie strony wzdłuż wszystkich pozostałych nieruchomości zabudowanych przy ulicy (...) w zabudowie szeregowej. Z mapy tej nie można wywieść wniosku, że pas stanowiący część działki (...) obecnie (...) biegnący pomiędzy działkami (...) można przypisać do którejkolwiek z tych działek. Nieruchomość

należąca do wnioskodawczynie obejmowała wyłącznie działkę (...). Z zeznań świadka W. S. - właściciela sąsiedniej nieruchomości o numerze 13/14 wynika że, stawiając ogrodzenie między obiema nieruchomościami pośrodku w działki (...) dawniej (...) najpierw pytał w urzędzie czy może co zrobić. Zeznał, że razem z sąsiadami W. podzielili ten pas gruntu na połowę, ale podejrzewał, że granica przebiega wzdłuż budynków. Zeznał, że wspólnie z panem W. podjęli decyzję o zajęciu wolnego pasa gruntu. Z zeznań tych wynika, że świadek ten nie twierdzi że razem z sąsiadem W. ogrodzili swoje nieruchomości tylko, że zajął wolny pas gruntu. Wnioskodawczynie zeznała natomiast, że nie widziała żadnych map. Zeznała, że każdy ogradzał działki na szerokość własnego domu i został pas pomiędzy jej domem, a domem sąsiada. Sąsiad zaproponował, aby postawić płot na środku pasa gruntu, a oni na to się zgodzili. Zeznała także, że mąż cieszył się, że wylosowali w rogowy dom, bo będą mieć przejście z boku budynku. Z zeznania tego wynika że rogowe domy były przedzielone pasmami ziemi, które do nich nie należały. Z łatwością można było ustalić również, że działki (...) przedzielono inną działką (...) obecnie (...) i stanowi ona odrębną nieruchomość. Analiza tej mapy nie wymaga żadnych specjalnych umiejętności, mapa znajdująca się w księdze wieczystej jest bardzo czytelna.

Sąd Okręgowy biorąc pod uwagę wszystkie dowody uznał podniesione zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, błąd w ustaleniach faktycznych jak także naruszenie przepisów prawa materialnego są chybione. Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy w oparciu o dyrektywę wynikającą z art. 233 § 1 k.p.c. i brak jest podstaw do jego korygowania. W świetle tych ustaleń nie można uznać, że wnioskodawczynie pozostawała w błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu, że zajęta przez nią część nieruchomości (...) należy do jej nieruchomości, a tym samym nie można jej przypisać dobrej wiary. Nie ma przy tym żadnego znaczenia, że inni sąsiedzi, właściciele rogowych nieruchomości, mogli postępować podobnie. Wnioskodawczynie, będąc posiadaczką samoistną części nieruchomości o nr (...) w złej wierze, nie spełniła warunków określonych w art. 172 § 1 k.c. i nie upłynął trzydziestoletni termin do stwierdzenia nabycia przez nią części tej nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd Okręgowy z uwagi na powyższe na mocy art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną, zaś o kosztach orzekł na mocy art. 520 § 1 k.p.c., uznając że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Magdalena Balion – Hajduk