

Sygn. akt III Ca 1074/22

POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2023 r.

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

Przewodniczący - Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Dyrda

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2023 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z wniosku T. G. (G.) i H. G. (G.)

z udziałem Gminy R.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości poprzez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 5 września 2022 r., sygn. akt I Ns 1133/21

postanawia:

oddalić apelację.

SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 1074/22

POSTANOWIENIE

Dnia 9 stycznia 2024 r.

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

Przewodniczący - Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Dyrda

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2024 r. w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku T. G. (G.) i H. G. (G.)

z udziałem Gminy R.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości poprzez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 5 września 2022 r., sygn. akt I Ns 1133/21

postanawia:

uzupełnić sentencję postanowienia Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 31 października 2023 roku w sprawie o sygn.. akt III Ca 1074/22 w ten sposób, że jego treść oznaczyć jako pkt 1 i dodać pkt 2 w brzmieniu „zasądzić solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia”.

SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 1074/22

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy H. G. i T. G. wnieśli o stwierdzenie, że z dniem 1 stycznia 2005 r. nabyli poprzez zasiedzenie prawo własności nieruchomości w postaci działki nr (...) położonej w R. przy ul. (...). Podnieśli, że ojciec wnioskodawcy w 1975 r. objął w posiadanie działkę, z której do dzisiaj korzystają wnioskodawcy poprzez dokonywanie siewu i zbieranie żniw. Od tego czasu Gmina R., która widnieje w księdze wieczystej jako właściciel, nie zażądała zaprzestania zajmowania nieruchomości.

Uczestniczka Gmina R. w odpowiedzi wniosła o oddalenie wniosku. Podniosła, że wnioskodawcy nie wykazali samoistnego posiadania nieruchomości. Nie opłacali podatku od nieruchomości, ani nie pobierali dopłaty bezpośredniej z Unii Europejskiej. Nie pozbawiono Gminy posiadania, nie ogrodzono nieruchomości, podczas gdy uczestniczka składa deklaracje podatkową oraz dokonuje co 4 lata inwentaryzacji. Wnioskodawcy nie mogą nabyć nieruchomości, ponieważ mieszkają w innej gminie, a jest to nieruchomość rolna.

Wnioskodawcy pismem z dnia 25 kwietnia 2022 r. rozszerzyli wniosek o zasiedzenie działki nr (...), przylegającą do działki nr (...), którą użytkują w ten sam sposób.

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach postanowieniem z dnia 5 września 2022r. oddalił wniosek oraz ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że od lat 70. XX wieku rodzina G. prowadzi gospodarstwo rolne w T. w B. na działkach o numerach 288/27 (obecny numer: 326/27), 316 i 241/27. J. G. zmarł w 1986 r., a 18 grudnia 1989 r. A. G., H. G. i T. G. nabyli te nieruchomości na własność.

Dnia 25 lipca 1975 r. ojciec wnioskodawcy J. G. otrzymał przydział na ciągnik, za pomocą którego mógł uprawiać rolę.

W latach 70. XX wieku pracowniczka Ośrodka Doradztwa Rolniczego poinformowała J. G. o istnieniu działek nr (...) w R. (wówczas część B.) oraz możliwości zagospodarowania ich jako grunty rolne. Od tego czasu do chwili obecnej rodzina G. korzysta z tych nieruchomości uprawiając na nich rolę, a zebrane plony przeznacza jako pożywienie dla zwierząt. Żaden przedstawiciel gmin B. czy R. do czasu złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nie zażądał zaprzestania tej działalności.

Rodzina G. nie ogrodziła terenu, nie złożyła deklaracji podatkowych ani nie uzyskała tytułem ich posiadania dopłat bezpośrednich z Unii Europejskiej. Nie poinformowano żadnego urzędu o korzystaniu z tych gruntów, ponieważ liczone się, że w następnie rodzina G. nie wygra przetargu i utraci posiadanie tych nieruchomości.

Co 4 lata Gmina R., a wcześniej Gmina B. dokonuje inwentaryzacji nieruchomości gminnych. W trakcie inwentaryzacji nie spotkano nigdy nikogo z rodziny G., przy czym dokonywano ich w miesiącach październik – styczeń. Gmina składa deklaracje podatkowe co do przedmiotowych działek.

W 1997 r. Urząd Wojewódzki w K. wydał decyzję komunalizacyjną polegającą na przekazaniu m. in. przedmiotowych działek nr (...) przez Gminę B..

W latach 1975–1997 R. był częścią B., a od 1 stycznia 1998 r. ponownie jest samodzielnym miastem i gminą. W konsekwencji właścicielem przedmiotowych działek stała się Gmina R..

Dnia 15 kwietnia 2003 r. Gmina R. wdrożyła nowy system ewidencji działek, który uwzględniał działki nr (...) jako jej własność. W lutym 2005 r. zaktualizowano dane.

Dnia 3 marca 2005 r. doszło do zmiany numeracji działki (...) na 557/146 oraz działki (...) na 556/146.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy, uprzednio przytaczając treść art. 172 § 1 i 2 k.c., uznał, że okoliczności w jakich rodzina G. objęła w posiadanie przedmiotowe działki świadczą o posiadaniu zależnym, a nie samoistnym. Sąd wskazał, że strony i świadkowie nie pamiętali dokładnie okoliczności, ponieważ uczestniczył w tym nieżyjący ojciec wnioskodawcy, a jedynie, że objęcie w posiadanie nastąpiło na skutek rozmowy z pracowniczką Ośrodka Doradztwa Rolniczego. Sąd uznał, że J. G. uzyskał ustne pozwolenie na zagospodarowanie terenu i dowiedział się, że są to nieruchomości państwowe, a nie niczyje, co przemawiało za przyjęciem posiadania zależnego, a nie samoistnego. Z tych względów sąd uznał, że J. G. faktycznie władał nieruchomościami za zgodą organu publicznego, lecz brak jakichkolwiek argumentów by chciał władać rzeczą dla siebie jak właściciel.

Następnie Sąd wskazał, że ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku. Stan faktyczny dotyczący określonego sposobu korzystania z rzeczy należy kwalifikować, jako posiadanie na podstawie elementu fizycznego (corpus) oraz elementu psychicznego (animus). Uznanie określonego władztwa faktycznego nad rzeczą za posiadanie samoistne odpowiadające treści prawa własności jest zależne od tego, czy władztwo to jest sprawowane przez określony podmiot w jego własnym imieniu. Sąd zwrócił uwagę, że jedynym zmanifestowanym przez wnioskodawców władaniem działką było jej uprawianie. Wnioskodawcy nadto nigdy nie próbowali „zalegalizować” swojego posiadania w sposób formalny w Urzędzie Gminy, ponieważ liczyli się z możliwością niewygrania przetargu i utraty posiadania.

Sąd uznał, że Gmina R. nie tylko nie wyzbyła się posiadania nieruchomości, ale władała nią jak właściciel. Właściciel nie musi osobiście uprawiać roli ani oddać działek osobom, które by to robiły. Sąd wskazał, że Gmina R. co 4 lata dokonywała inwentaryzacji nieruchomości, odnotowywała ją w swoich rejestrach, w 1997r. działki zostały skomunalizowane, w 2003 r. Gmina R. wdrożyła nowy system ewidencji działek który je uwzględniał, a w 2005 r. doszło do zmiany numeracji działki (...) na 557/146.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie i oddalił go, natomiast o kosztach postępowania orzekł zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wnieśli wnioskodawcy zaskarżając to postanowienie w całości.

Zarzucili naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 §1 k.p.c. poprzez:

a) przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów dokonanej wybiórczo wbrew zasadom doświadczenia życiowego a w konsekwencji błędnym przyjęciu na etapie subsumcji, iż zarówno wnioskodawcy jak i poprzednicy prawni nie władali tymi działkami dla siebie tj. samoistnie z uwagi na zdaniem sądu - przekazanie nieruchomości przez ODR ojcu wnioskodawcy bez uwzględnienia faktu, iż wnioskodawcy nie domagają się zaliczenia okresu posiadania nieruchomości przez ojca

b) uznanie, iż wnioskodawcy nie chcąc „zalegalizować posiadania nieruchomości” w Urzędzie Gminy - nie władali nieruchomością jak jej właściciele - co stoi w sprzeczności z istotą zasiedzenia

Zarzucili również błąd w ustaleniach faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy - tj., że ojciec wnioskodawcy uzyskał pozwolenie pracowniczkę ODR na władanie nieruchomością mimo, iż żadna ze stron nie potwierdziła tego faktu - stanowi to jedynie swobodną interpretację sądu a przede wszystkim błąd w ustaleniach faktycznych polegający na okolicznościach przekazania nieruchomości ojcu wnioskodawcy mimo że wnioskodawcy nie wnosili o zaliczenie okresu posiadania nieruchomości przez poprzednika prawnego w osobie ojca oraz sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez brak uwzględnienia zeznań świadków oraz wnioskodawcy, którzy jednoznacznie wykazali charakter samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawców oraz ich poprzedników prawnych

Zarzucili także naruszenie prawa materialnego poprzez:

a) błędną wykładnię art. 172 § 1 i 2 k.c. w zakresie samoistnego posiadania - a przede wszystkim wykładni animus koniecznego do zasiedzenia nieruchomości i w zakresie corpus - jakoby Gmina R. dokonując inwentaryzacji włądziła nieruchomością wykazując swoje władztwo nad nieruchomością;

b) niezastosowanie art. 339 k.c. tj. domniemania posiadania samoistnego w sytuacji wykluczenia innych niż wnioskodawcy i jego poprzednicy prawni posiadaczy nieruchomości a także braku zależności posiadania względem prawnych właścicieli nieruchomości.

Na tych podstawach wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy - tj. stwierdzenie, iż wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości objętych wnioskiem wraz z późniejszą modyfikacją wniosku, ewentualnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od wnioskodawców na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował żądanie sformułowane we wniosku z 8 lutego 2018r. w oparciu o przytoczone podstawy prawno-materialne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia faktyczne mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest, wbrew zarzutom apelacji, logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne.

Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Apelująca podnosi zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, a zatem w pierwszej kolejności należy zatem odnieść się do ich treści, gdyż tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje podstawę do kontroli poprawności zastosowania prawa materialnego.

Przewidziane art. 233 k.p.c., ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa 620/12). Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich

odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Jeżeli zatem Sąd, ze zgromadzonego materiału dowodowego, wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, co ma miejsce w niniejszej sprawie, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak: Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 8 lutego 2012r. (I ACa 1404/11), z dnia 14 marca 2012r. (I ACa 160/12), z dnia 29 lutego 2012r. (I ACa 99/12); a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2012r. VI ACa 31/12; i wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11 grudnia 2015r., III AUa 1030/15; a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 23 czerwca 2015r. I ACa 221/15).

Nie można również pominąć, iż same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Wnioskodawczyni w apelacji nie wskazuje uchybieniu przez Sąd I instancji regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Jej zarzut opiera się wyłącznie na kwestionowaniu prawidłowości stwierdzenia, że w świetle zaferowanych dowodów wnioskodawcy nie wykazali, aby ich poprzednik prawny był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości.

Mając to na względzie należy zatem wskazać, że celem postępowania w przedmiocie nabycia własności poprzez zasiedzenie jest ustalenie przez Sąd, w sposób nie budzący wątpliwości, spełnienia przez wnioskodawcę przesłanek określonych w art. 172 k.c., stanowiącego materialnoprawną podstawę stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie. Zgodnie z art. 172 k.c., przesłankami zasiedzenia jest zarówno nieprzerwane posiadanie samoistne oraz upływ przepisanej przez prawo okresu tego posiadania, który wynosi odpowiednio 20 lat dla dobrej wiary posiadacza i 30 lat przy ustaleniu złej wiary w posiadaniu.

Wyjaśnić przy tym należy, że instytucja ta, pomimo że ingeruje w prawo własności, nie jest sprzeczna z obowiązującym porządkiem prawnym. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003r., (P 3/03, OTK-A, Nr 8, poz. 82), odnosząc się do konstytucyjnej gwarancji nienaruszalności prawa własności wskazał, stwierdził, że zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od tej zasady, a zatem wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na korzyść ochrony własności (porównaj: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013r., V CSK 488/12, LEX nr 1408230; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2010r., IV CSK 152/10, Legalis nr 406138).

Również w orzecznictwie europejskim przyjmuje się, że regulacje przewidujące nabycie własności nieruchomości kosztem dotychczasowego właściciela w wyniku niezakwestionowanego długoterminowego posiadania, służąc uregulowaniu sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym, nie naruszają art. 1 Protokołu nr (...) do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (porównaj: wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 30 sierpnia 2007r. w sprawie J.A. P. (O.) Ltd v. (...) U. K., nr (...) (LEX nr 292787).

Jak wskazano powyżej, stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie wymaga zaistnienia zarówno samoistnego posiadania, jak również upływu określonego czasu.

Dla istnienia pierwszej z przesłanek, tj. samoistnego posiadania, konieczne jest faktyczne władanie rzeczą, czyli dostrzegalny fakt wykonywania fizycznego władztwa (*corpus*), oraz czynnik psychiczny w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). (porównaj: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011r., III CSK 184/10, OSNC - Zb. dodatkowy 2012 nr B, poz. 24, str. 1). Zatem posiadanie cudzej rzeczy, aby mogło być uznane za samoistne, a więc wywołujące skutek prawny zasiedzenia, nie może ograniczać się do wewnętrznego przekonania posiadacza, lecz musi być dostrzegalnym z zewnątrz jego postępowaniem z rzeczą jak właściciel (porównaj: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2016r., I CSK 504/15, Legalis nr 1488834).

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą włada, jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000r., V CKN 164/00, LEX nr 52668; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002r., III CKN 891/00, LEX nr 54474). Choć w świetle art. 336 k.c. o posiadaniu samoistnym decyduje wyłącznie faktyczne władanie rzeczą w zamiarze posiadania jak właściciel, to ustalenie charakteru władztwa: czy stanowi ono posiadanie samoistne (konieczne do zasiedzenia), czy też nie, może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie, albowiem zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie ugruntował się pogląd, że zmiana władania o charakterze zależnym we władanie o charakterze właścicielskim (posiadanie samoistne) wymaga uzewnętrznienia, tak, aby zamiar realizacji uprawnień właścicielskich był widoczny, tak dla właściciela nieruchomości, jak i każdego obserwatora z zewnątrz (porównaj: postanowienie Sądu Najwyższego z 3 grudnia 2014r., III CSK 329/13, Legalis nr 1213141; postanowienie Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2012r., I CSK 561/11, Legalis nr 526798; postanowienie Sądu Najwyższego z 7 czerwca 2006r., III CSK 71/06, Legalis nr 316267).

Jak słusznie wskazał Sąd I instancji, wnioskodawcy w żaden sposób, nie wykazali aby byli posiadaczami samoistnymi zasiadanej nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to uczestniczka postępowania wykazała, szeregiem dowodów, że dalej włada tą nieruchomością. Skoro, jak wskazano powyżej, ingerencja w prawo własności na podstawie tej instytucji prawa rzeczowego, może nastąpić tylko w sytuacji, gdy wnioskodawca jest w stanie wykazać spełnienie wszystkich przesłanek z art. 172 k.c., a wszelkie wątpliwości należy ujmować na rzecz ochrony prawa własności, to brak niewątpliwego wykazania wejście w posiadanie samoistne przez wnioskodawców, winno skutkować oddaleniem wniosku.

Skoro, w świetle tego co wskazano powyżej, Sąd I instancji prawidłowo uznał, że wnioskodawcy nie wykazali skutecznego zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, apelacja wnioskodawców podlegała oddaleniu po myśli art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Andrzej Dyrda