Sygn. akt I 1 Ca 294/20

POSTANOWIENIE

Dnia 24 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy we Włocławku Sekcja Odwoławcza I Wydziału Cywilnego

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Nazdrowicz
Sędziowie:	SO Barbara Baranowska SO Lucyna Samolińska

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2021 r. we Włocławku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. C.

i E. C.

z udziałem Gminy Miejskiej C.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim

z dnia 18 marca 2020r., sygn. akt I Ns 241/19

postanawia:

I. sprostować oczywistą niedokładność w punkcie 1 (pierwszym) sentencji zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że w miejsce sformułowania
„...własność niezabudowanej nieruchomości położonej w C., przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o powierzchni 0,03,53 ha dla, której Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim prowadzi księgę wieczystą
o numerze (...), gdzie jako właściciel ujawniona jest Gmina Miejska C.” wpisać prawidłowo: „... własność niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej
w C. przy ul. (...), stanowiącej część nieruchomości posiadającej urządzoną w Sądzie Rejonowym w Aleksandrowie Kujawskim księgę wieczystą (...), w której jako właściciel ujawniona jest Gmina Miejska C.”;

II. oddalić apelację;

III. zasądzić od uczestniczki postępowania Gminy Miejskiej C. solidarnie na rzecz wnioskodawców J. C. i E. C. kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Barbara Baranowska SSO Mariusz Nazdrowicz SSO Lucyna Samolińska

Sygn. akt I 1 Ca 294/20

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim stwierdził, że małżonkowie J. C. i E. C. nabyli z dniem 1 października 2005 roku we wspólności ustawowej małżeńskiej własność niezabudowanej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o powierzchni 353 m^2, dla której w Sądzie tym urządzona jest księga wieczysta (...),

w której jako właściciel ujawniona jest uczestniczka postępowania Gmina Miejska C.. Orzekł także, że każda ze stron postępowania ponosi jego koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

U podstaw tego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

W dniu 22 maja 1950 roku M. C. i I. B. na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego nabyły w udziale po ½ każda z nich własność nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), stanowiącej działkę (...), dla której Sąd Grodzki w A. prowadził zbiór dokumentów ZD nr (...). M. C. zmarła w dniu 19 marca 1960 roku,

a spadek po niej nabyła w całości córka L. C., co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Powiatowego w Zabrzu z dnia 26 maja 1961 roku. Następnie 27 września 1961 roku L. S. (1) umową zawartą w formie aktu notarialnego nabyła od I. B. przysługujący jej udział w wysokości ½ we własności nieruchomości , położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd Powiatowy w Aleksandrowie Kujawskim prowadził księgę wieczystą nr (...), stanowiącej działkę nr (...) (powstałej z podziału działki (...)).

W dniu 11 grudnia 1962 roku L. S. (1) zawarła ze Skarbem Państwa w formie aktu notarialnego umowę o bezpłatne odstąpienie nieruchomości na rzecz Państwa, która dotyczyła nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), w skład której wchodziły działki oznaczone numerami (...) (poprzednio (...), a obecnie (...) i (...). W dniu 5 listopada 1994 roku na mocy decyzji Wojewody (...) Gmina C. nabyła nieodpłatnie z mocy prawa własność nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 349 $m^{(2)}$. Obecnie działka ta wchodzi w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim prowadzi księgę wieczystą (...). Jest ona oznaczona jako droga, a jej właścicielem jest Gmina Miejska C..

L. S. (2) zmarła w dniu 9 czerwca 1995 roku, a spadek po niej nabył w całości jej syn J. C., co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Aleksandrowie Kujawskim z dnia 26 października 1995 roku. J. C. w dniu 21 kwietnia 1984 roku zawarł związek małżeński z E. R. (obecnie C.).

Na działce oznaczonej numerem (...) pobudowano w 1961 roku budynek trzyrodzinny, a dostęp do niego miała zapewniać droga planowana na działce (...) (obecnie (...)). Tym niemniej pomimo przekazania w 1962 roku działki nr (...) na rzecz Państwa, a następnie w 1994 roku na rzecz Gminy Miejskiej C. nigdy nie została ona wydana przez L. S. (2) i w zasadzie od 1962 roku pozostawała w posiadaniu L. C.. Wykorzystywała ją jako drogę dojazdową do swojej nieruchomości oraz podwórka. Zagospodarowała ją poprzez utwardzenie jej płytkami betonowymi, wykonanie chodników od strony kamienicy, posadzenie krzewów ozdobnych, tuj, świerków i drzewa kasztanowca. Ponadto w latach sześćdziesiątych zagrodziła działkę stawiając szlaban od strony ul. (...) (obecnie B.), a z drugiej strony postawiła bramę grodząc w ten sposób przejazd dla osób postronnych. Mieszkańcy sąsiednich nieruchomości rzadko korzystali z działki nr (...) i odbywało się to za przyzwoleniem L. S. (2), która dysponowała kluczami do bramy i udostępniała je sąsiadom, którzy potrzebowali przejścia do przejazdy przedmiotowej nieruchomości. Czasem miały miejsce nieporozumienia z sąsiadami
z uwagi na samowolne zagradzanie przez nią przedmiotowego terenu. W swojej nieruchomości wynajmowała również pomieszczenia na aptekę i sklep, do których droga prowadziła przez bramę, zamykaną po godzinach otwarcia apteki.

L. S. (2) opłacała podatki od całej zajętej przez siebie powierzchni działek. Kiedy przebywała za granicą, całą nieruchomością zarządzał jej syn J. C., tym niemniej za właścicielkę nieruchomości zabudowanej kamie wraz nicą z działką (...) uważana była L. S. (2). Po śmierci matki od 1995 roku zarządzanie nieruchomością oraz działką (...) kontynuował jej syn J. C. wraz z żoną E. C., którzy do chwili obecnej zajmują się przedmiotową nieruchomością, porządkują ją, pielęgnują zieleń i uzupełniają brakujące elementy ogrodzenia. Zatrudniają również osoby utrzymujące porządek na własnej nieruchomości, w tym na działce (...). W okresie 2006 – 2010 skradziono szlaban na nieruchomości, który po pewnym czasie został zastąpiony łańcuchem i blokadą. Udostępnili również kluczyk do bramy sąsiadowi A. J..

Skarb Państwa ani Gmina Miejska C. nigdy nie zwracali się do L. S. (2) o wydanie działki oznaczonej numerem (...), ani nigdy też nie podejmowali jakichkolwiek czynności władczych na przedmiotowym gruncie – przede wszystkim nie przekształcali przedmiotowej działki w drogę gminną. Swoich roszczeń nie kierowali również do następcy prawnego L. S. (2), tj. J. C. i jego żony E. C..

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał m.in., że kwestią sporną była autentyczność podpisu L. S. (2) na podaniu (z 1994 roku) o oddanie działki (...) w użytkowanie wieczyste. Nie została ona jednoznacznie rozstrzygnięta, jednakże nie rzutowało to na wynik postępowania.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd I instancji uznał, że wniosek zasługiwał na uwzględnienie. Spełnione bowiem zostały przesłanki z art. 172 § 1 i 2 kc warunkujące stwierdzenie zasiedzenia. Poprzedniczka prawna wnioskodawcy (L. S. (2)) aż do swojej śmierci nieprzerwanie władała przedmiotową nieruchomością jako posiadacz samoistny od 11 grudnia 1962 roku, mimo że formalnie przeniosła jej własność na rzecz Skarbu Państwa. Takiego charakteru posiadania nie podważa podanie z 1994 roku o oddanie nieruchomości

w użytkowanie wieczyste. Nawet gdyby uznać, że podpis matki wnioskodawcy był autentyczny to próba uregulowania stanu prawnego nieruchomości może świadczyć jedynie o wiedzy odnośnie nieposiadania do niej tytułu prawnego. Po jej śmierci

w 1995 roku posiadania to kontynuowali J. C. i jego żona E. C.. Termin zasiedzenia biegł od 1 października 1990 roku (wcześniej nie było dopuszczalne zasiedzenie nieruchomości państwowej) i zakończył się – przyjmując złą wiarę – po 15 latach [zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks Cywilny (Dz.U.1990.321)] z dniem 1 października 1990 roku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka postępowania zarzucając naruszenie prawa procesowego (przepisu art. 233 § 1 kpc wskutek uznania za nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy wniosku z dnia 3 września 1994 roku w sytuacji, gdy potwierdza on fakt, że L. S. (2) nie była wyłącznym posiadaczem nieruchomości i że posiadania to nie miało charakteru samoistnego) jak i materialnego (przepisu art. 172 § 2 kc poprzez błędną jego interpretacje i przyjęcie, że wnioskodawcy oraz poprzednicy prawni władali przedmiotową nieruchomością). Powołując się na powyższe apelująca wniosła

o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku przy uwzględnieniu kosztów postępowania za obie instancje.

Wnioskodawcy wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wobec braku uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu.

Przed odniesieniem się do zarzutów apelacyjnych niezbędne jest omówienie ich konstrukcji, gdyż częściowo budzi ona – mimo, że środek odwoławczy został sporządzony przez profesjonalnego pełnomocnika – zastrzeżenia. Niewątpliwie pominięcie przy konstruowaniu stanu faktycznego zebranych określonych dowodów

i nieuwzględnienie ich przy ocenie stanowi naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc. Jednakże ocena i wnioski prawne wyciągnięte z dokonanych ustaleń to sfera subsumpcji stanu faktycznego pod określoną normę prawa materialnego. Kwalifikacja posiadania jako samoistnego lub zależnego czy występowanie współposiadania jest właśnie oceną prawną i wiąże się z taką subsumpcji (przykładowo postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 3 kwietnia 2019 roku II CSK 120/18 nie publ., LEX nr 2642117 i z 20 marca 2014 roku II CSK 279/13 OSNC 2015/3/35). Oznacza to, że podważając przyjęcie samoistnego posiadania prowadzącego do zasiedzenia nieruchomości skarżący powinien sformułować zarzut obrazy przepisu art. 172 § 1 kc w zw. z art. 336 kc, a nie odwoływać się do wadliwej podstawy faktycznej orzeczenia. Apelująca zarzuciła błędną interpretację art. 172 § 2 kc, co jest w tym przypadku oczywistym prawnym nieporozumieniem. Nawet zakładając, że w istocie chodziło jej o przepis art. 172 § 1 kc to jego obraza nie może polegać na niewłaściwym przypisaniu danej osobie władania lub nie nieruchomością. To akurat bowiem należy do ustaleń faktycznych i powinno być zwalczane w drodze zarzutów o charakterze procesowym.

Zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 kpc okazał się częściowo zasadny.

Sąd I instancji dokonał w pełni przydatnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych, które Sąd odwoławczy przyjął jako własne czynią je podstawą orzekania w postępowaniu apelacyjnym. Słusznie jednak uczestnika postępowania wskazała, że były one niepełne, gdyż nie zostało w nim uwzględnione pismo z dnia 3 września 1994 roku (choć jednocześnie Sąd meriti dokonał oceny prawnego znaczenia tego dokumentu). Dlatego też Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że do Urzędu Miejskiego w C. wpłynęło w dniu 5 września 1994 roku pismo nazwane „(...)"

i opatrzone datą 3 września 1994 roku. Wyszczególnione w nim osoby tj. L. C., M. G. i J. W. zwróciły się o oddanie w użytkowanie wieczyste części działki (...) (odpowiednio w 3/5 części i po 1/5). Wskazano w nim również, że to L. C. zagospodarowała teren poprzez jego utwardzenie i zasadzenie drzew oraz krzewów. Zobowiązała się ona, że nie będzie wnosić roszczeń z tego tytułu. Pod dokumentem wskazane są maszynowo personalia osób składających prośbę, a poprzedzają je ręczne ich podpisy (przy czym nazwisko L. S. (2) jest w obu przypadkach jednoczłonowe tj. (...)). Fakt złożenia wspomnianego pisma był bezsporny, natomiast rzeczywiście – na co zwrócił uwagę Sąd a quo – sporna była autentyczność podpisu matki J. C., gdyż została ona zakwestionowana przez wnioskodawców. Przedmiotowy dokument jest dokumentem prywatnym

w rozumieniu art. 245 kpc. Korzysta on z domniemania autentyczności oraz domniemania, że osoba, która go podpisała złożyła zawarte w nim oświadczenie. Jednakże w myśl przepisu art. 253 zd. drugie kpc jeżeli spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać. Skoro zatem Gmina Miejska C. wywodziła ze wspomnianego pisma korzystane dla siebie skutki prawne to wobec zaprzeczenia przez oponentów prawdziwości podpisu L. C. to na uczestniczce spoczywał ciężar wykazania tej okoliczności. Nie przejawiła ona jednak w tym zakresie jakiejkolwiek inicjatywy dowodowej.

W konsekwencji należało uznać, że poprzedniczka prawna wnioskodawcy dokumentu tego nie podpisała.

Na marginesie należy zauważyć, że świadek M. G.

w swoich zeznaniach (sekwencja czasowa 00:45:30-00:47:00 rozprawy z 18 grudnia 2019 roku) nic nie wspominała o okolicznościach podpisania pisma z 3 września 1994 roku przez L. C. ograniczając się do enigmatycznego sformułowania, że zostało ono złożone do (...). Dowiedzieć się miała od J. W., że L. C. chciała wykupić nieruchomość i następnie świadek F. G. miała ustalić z nią, że pismo o wykup zostanie złożone na 3 osoby, bo tak będzie sprawiedliwie. Do tych zeznań trzeba podejść z dużą ostrożnością, gdyż są one całkowicie gołosłowne i nie znalazły żadnego potwierdzenia w innych dowodach. Świadek M. G. jest przy tym w oczywisty sposób zainteresowana w

składaniu takich zeznań, gdyż jak sama stwierdziła jest „najbardziej zagrożona” (w tym sensie, że zasiedzenie pozbawi ją prawnego dostępu do zajmowanego budynku). Nie można przy tym tracić z pola widzenia, że taka rozmowa miałaby się odbyć na kilka miesięcy przed zgonem L. C., spowodowanym chorobą nowotworową, w związku z czym – jak utrzymują wnioskodawcy – w tym czasie była poddana terapii w S.. Ponadto treść tego pisma jest zaprzeczeniem dotychczasowego postępowania L. C., która podejmowała jednoznaczne działania świadczące o woli wykonywania posiadania wyłącznie przez siebie. Trudno więc przyjąć, by nagle i bez żadnej przyczyny zaprzeczyła takiemu zachowaniu, na dodatek rezygnując z możliwości odzyskania poniesionych kosztów. Wszystko to prowadzi do konkluzji, że przywołane uzgodnienie nie miało w rzeczywistości miejsca, a świadkowi F.-G. nie sposób w tej części dać wiary.

Przechodząc do oceny zasadności zarzutu obrazy prawa materialnego to niezbędne jest przypomnienie, że Sąd II instancji rozpoznając apelację w granicach zaskarżenia jest zobowiązany oceni9ć, czy nie doszło do określonych w tym zakresie uchybień, nawet jeżeli stosowne zarzuty nie zostały właściwie sformułowane.

W ocenie Sądu odwoławczego wydając kwestionowane postanowienie Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 172 § 1 i 2 kc.

Na wstępie wymaga podkreślenia, że nieruchomość objęta wnioskiem jedynie w ewidencji gruntów oraz w dziale I-0 księgi wieczystej (...) oznaczona jest jako „droga”. Nie została jednak załączona uchwała rady gminy (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych – tekst jedn.: Dz.U.2020.470) o zaliczeniu jej do dróg gminnych. W konsekwencji jest to co najwyżej droga wewnętrzna (art. 8 ust. 1 w/w ustawy), której zasiedzenie jest w pełni dopuszczalne (postanowienie Sądu Najwyższego z 5 października 2017 roku IV CSK 94/12 nie publ., LEX nr 1232805).

Warto też w tym miejscu przypomnieć pewne ogólne zasady obowiązujące w sprawach o stwierdzenie zasiedzenia. Prowadzi do niego jedynie posiadanie samoistne, które zasadza się na faktycznej możliwości władania rzeczą

W taki sposób i w takim zakresie, w jakim uprawniony jest do tego właściciel.

Z posiadaniem związane są trzy domniemania: posiadania samoistnego (art. 339 kc), ciągłości (art. 340 kc) i zgodności z prawem (art. 341 kc). Szczególne znaczenie dla zasiedzenia mają dwa pierwsze. Konsekwencją domniemania z art. 339 kc jest to, że władającego rzeczą, który z faktu tego wyprowadza określone skutki prawne (np. wynikające z art. 172 kc) obciąża jedynie ciężar dowodu faktu władania rzeczą.

W razie wykazania tego faktu ma w stosunku do niego zastosowanie – wynikające

z art. 339 kc – domniemanie samoistnego posiadania rzeczy, będącej przedmiotem faktycznego władztwa. W konsekwencji w postępowaniu dotyczącym stwierdzenia nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie na podstawie art., 172 kc nie musi on wykazywać innych faktów potwierdzających wolę posiadania rzeczy jak właściciel (animus rem sibi habendi) jako elementu świadczącego o samoistnym charakterze posiadania rzeczy w rozumieniu art. 336 kc. W rezultacie dochodzi do odwrócenia ciężaru dowodu w ten sposób, że to osoba kwestionująca samoistny charakter posiadania rzeczy przez osobę, która nią włada musi wykazać okoliczności podważające taki charakter posiadania przez nią rzeczy (postanowienia Sądu Najwyższego: z 29 maja 2014 roku V CSK 386/13 nie publ.: LEX nr 1491140

i z 8 maja 2015 roku III CSK 323/14 nie publ.: LEX nr 1730705).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy uczestniczka postępowania w żaden sposób nie zdołała podważyć, by wnioskodawcy, a wcześniej L. S. (2) władali sporną nieruchomością. Nie doszło też do obalenia domniemania samoistności posiadania. Jak już była o tym mowa brak jest podstaw do przyjęcia, by matka wnioskodawcy podpisała pismo z 3 września 1994 roku. Nawet jednak hipotetycznie zakładając – choć zdaniem Sądu Okręgowego nie ma ku temu żadnych podstaw – że do tego doszło to samoistny posiadacz rzeczy

w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela z ofertą ustanowienia użytkownika wieczystego nie pozbawia swojego posiadania przymiotu samoistności. Świadczy to jedynie o tym, iż ma on świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jego ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary. W orzecznictwie za ukształtowany można przyjąć powyższy pogląd w sytuacji składania przez posiadacza właścicielowi oferty nabycia własności nieruchomości w drodze umowy (z licznego orzecznictwa Sądu najwyższego przykładowo postanowienia: z 6 marca 2019 roku I CSK 610/18 nie publ.: LEX nr 2629827 i dalsze wskazane w uzasadnieniu judykaty, z 14 listopada 2011 roku III CSK 251/10 nie publ.: LEX nr 1095830 i z 29 listopada 2012 roku

V CSK 552/11 nie publ.: LEX nr 1293838 i podobne w uzasadnieniu orzeczenia). Ma to również zastosowanie w przypadku zwrócenia się o oddanie nieruchomości

w użytkowanie wieczyste, gdyż mechanizm tutaj jest taki sam. Takie pismo uzewnętrznia jedynie złą wiarę posiadania. Nie sposób także przyjąć, by współposiadaniu nieruchomości miało świadczyć wyłącznie to, że w stosownym piśmie wyłączny samoistny posiadacz zgadza się na oddanie nieruchomości

w użytkowanie wieczyste także innym osobom, z którymi nieruchomości tej nigdy nie współposiadał. Świadczy to bowiem tylko o tym, że posiadacz samoistny gotowy jest zrezygnować z części swoich uprawnień w zamian za szybsze i bezkonfliktowe uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości. Bynajmniej nie demonstruje on w ten sposób woli rezygnacji z samodzielnego, niezależnego od innych osób władania nieruchomością dla siebie, co zresztą później – tak samo jak do tej pory - ma miejsce.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy we Włocławku na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc oddalił apelację. Jednocześnie

w oparciu o przepis art. 353 § 3 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc Sąd odwoławczy sprostował niedokładność w punkcie 1 zaskarżonego postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w myśl przepisu art. 520 § 3 kpc. Sprawy o stwierdzenie zasiedzenia należą to tych, w których interesy uczestników postępowania są sprzeczne (postanowienie Sądu Najwyższego z 10 października 2012 roku I CZ 65/12 nie publ.: LEX nr 1232748 i dalsze judykaty przywołane w jego uzasadnieniu). Wobec powyższego wnioskodawcom należał się zwrot wszystkich poniesionych przed Sądem odwoławczym kosztów, sprowadzających się do wynagrodzenia reprezentującego ich adwokata (450 zł - § 2 ust. 4 w zw. z § 5 ust. 1 i § 10 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokacie (Dz.U.2015.1800 z późn. zm.).

SSO Barbara Baranowska SSO Mariusz Nazdrowicz SSO Lucyna Samolińska