

Sygn. akt II Ca 1025/13

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Longina Góra

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku J. H.

przy udziale J. I. (1), J. I. (2), B. I., Ł. R., G. P. i Z. P. (1)

o dział spadku i zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników G. P. i Z. P. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 8 listopada 2013 r., sygn. akt I Ns 208/12

p o s t a n a w i a:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od uczestników G. P. i Z. P. (1) na rzecz wnioskodawczyni 600 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 1025/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 8 listopada 2013 roku w sprawie sygn. akt I Ns 208/12 Sąd Rejonowy w Kłodzku oddalił wniosek G.i Z.małżonków P.o zasiedzenie na ich rzecz części działek (...)nieruchomości położonej w S.przy ul. (...); ustalił, iż w skład spadku po H. I.zm. 26.12.2009 r. wchodzi udział wynoszący (...)w nieruchomości zabudowanej położonej w S.przy ul. (...)obejmującej działki gruntu (...), dla którego Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą numer (...); dokonał działu spadku i opisany w punkcie I udział przyznał na własność wnioskodawczyni J. H.; zasądził od wnioskodawczyni J. H.na rzecz uczestniczki G. P.spląty w wysokości 15.600 zł; nie obciążył wnioskodawczyni J. H.splątami na rzecz pozostałych uczestników; zasądził solidarnie od G.i Z.małżonków P.na rzecz wnioskodawczyni J. H.kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w sprawie o zasiedzenie; zniósł pozostałe koszty między stronami.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Spadkodawczyni H. I. zmarła 26 grudnia 2009 r. Tut. Sąd postanowieniem z dnia 28 października 2011 r. stwierdził prawa do spadku po niej na rzecz męża J. I. (1) w (...) części spadku oraz na rzecz pięciorga dzieci w udziałach po (...) części spadku.

Małżonkowie J. i H. I. byli właścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. (...), obejmującej działki numer (...). W dniu 18 czerwca 1982 r. darowali córce G. P. i jej mężowi Z. przylegającą do tych dwóch działek numer (...). Małżonkowie P. zamierzali na tej działce wybudować dom przylegający do istniejącego już domu J. i H. I..

Małżonkowie P. na darowanej przez rodziców J. i H. I. działce rozpoczęli budowę domu przylegającego do domu rodziców w oparciu o dodatkową zgodę wyrażoną przez J. I. (1) w dniu 01.07.1982 r. W dniu 28.07.1982 r. małżonkowie P. otrzymali pozwolenie na budowę domu. W dniu 27.08.1982 r. obiekt został wytyczony na gruncie. Budowę rozpoczęto w dniu 01.09.1982 r. a zakończono i odebrano budynek w dniu 04.09.1986 r.

Budując dom na darowanej działce numer (...) małżonkowie P. dokonali zajęcia gruntów sąsiednich należących do J. i H. I., a opisanych w opinii biegłego sądowego Z. P. (2) na karcie 147 tom I akt sprawy czarnym rastrem. Z działki numer (...) małżonkowie P. zajęli pas gruntu opisany punktami granicznymi (...) a z działki numer (...) pas gruntu opisany punktami granicznymi (...)

Małżonkowie P. użytkują nieprzerwanie działkę numer (...) wraz z zajętą częścią sąsiednich działek od momentu zakończenia budowy domu. Zdaniem uczestników G. i Z. P. (1) od dnia 28.07.2002 r. upłynął 20-letni okres ich samoistnego posiadania zajętych części działek numer (...). W tym czasie uczestnicy pozostawali w dobrej wierze. Zamieszkują w budynku wybudowanym na działce (...).

Spadkowy udział w nieruchomości zabudowanej obejmującej działki numer (...) jest zajmowany przez współwłaściciela J. I. (1) i jego córkę – wnioskodawczynię J. H.. Pozostali uczestnicy zamieszkują poza spadkową nieruchomością i nie są zainteresowani otrzymaniem jakiegokolwiek jej części. Wartość nieruchomości wynosi 208.000 zł, a wartość udziału spadkowego podlegającego podziałowi wynosi 104.000 zł.

Uczestnik J. I. (1) sprzeciwił się orzeczeniu zasiedzenia swoich działek podnosząc, iż nigdy nie godził się na ich zajęcie, którego dokonano podczas jego nieobecności w S..

Sąd Rejonowy wydając powyższy wyrok wskazał na treść art. 172 k.c.

Uczestnicy postępowania i jednocześnie wnioskodawcy G. P. i Z. P. (1) zaskarżając apelacją powyższe postanowienie w części, to jest w punkcie I, III-VII, zarzucili Sądowi Rejonowemu błąd w ustaleniach faktycznych, naruszenie art. 233 k.p.c., art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 299 k.p.c.

Sąd Okręgowy przyjmując ustalenia Sądu Rejonowego za własne, zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Istota sporu sprowadza się w niniejszej sprawie do oceny, czy możliwe jest uznanie za posiadanie samoistne takiego władania przez G. P. i Z. P. (1) cudzą nieruchomością, które ma cechy posiadania samoistnego, w sytuacji, gdy współwłaściciele działek nr (...) – J. I. (1) i H. I. w dniu 18 czerwca 1982 roku darowali G. i Z. P. (1) działkę (...), a następnie J. I. (1) wyraził w dniu 1 lipca 1982 roku zgodę na „dobudówkę do mojej posiadłości położonej w S. przy ul (...), w sposób przedstawiony w projekcie budowlanym” (vide: oświadczenie J. I. (1) z urzędowo poświadczonym podpisem przez Sekretarza (...) S. – k. 258), co między innymi stało się przesłanką do uzyskania w dniu 28 lipca 1982 roku przez G. i Z. P. (1) pozwolenia na budowę domu zgodnie z projektem budowlanym, przewidującym posadowienie budynku na działce nr (...) (vide: k. 34). Przy czym wskutek tego, że „przebieg granic na mapie ewidencji gruntów jest bardzo przybliżony” a „punkty załamania granic oznaczone nr (...), (...), (...), (...) posiadają współrzędne geodezyjne z pomiarów nie poprzedzone ustaleniem przebiegu granic”, a nadto „pozostałe punkty załamania na podstawie

digitalizacji mapy lub wektoryzacji automatycznej rastra” są „z błędem położenia punktu granicznego względem osnowy 1,5-3,0 m” (vide: opinia biegłego sądowego Z. P. (2), str. 3,4 – k. 145-146) wytyczenie projektowanego budynku doprowadziło do zajęcia części działki (...)stanowiącej własność J.i H. I.. G.i Z. P. (1)przemieszczają się do domu i garażu z działki nr (...). Nadto projekt budowy domu przewidywał wybudowanie kuchni na działce (...)bez podpiwniczenia, z tarasem nad kuchnią (vide: k. 49-53). Istota sporu sprowadza się także do oceny czy okres trwania zasiedzenia nieruchomości nr (...), można zaliczyć do biegu ustawowych terminów zasiedzenia nieruchomości (art. 172 k.c. w związku z art. 336 k.c.).

Wskazać należy w ślad za poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do uchwały z dnia 26 października 2007 roku w sprawie sygn. akt III CZP 30/07, że „władanie ... nieruchomościami ... stanowi posiadanie samoistne w rozumieniu art. 336 k.c., jeśli zakres władania odpowiada pojęciu posiadania właścicielskiego. Pogląd ten zapoczątkowały postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2003 r. wydane w sprawach V CK 13/03 i V CK 24/03, w których stwierdzono, że według art. 336 k.c. **o posiadaniu i jego postaci** (posiadanie samoistne, posiadanie zależne) **decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą**. Władanie w sposób odpowiadający korzystaniu z rzeczy przez właściciela, tj. we własnym imieniu i dla siebie, jest posiadaniem samoistnym. Kwalifikowanie władania nieruchomością jako posiadania samoistnego nie doznaje żadnych ograniczeń ... Zasiedzenie nieruchomości jest sposobem nabycia własności rzeczy przez posiadacza samoistnego w wyniku upływu czasu; spełnia ona doniosłe cele społeczne, ponieważ legalizuje długotrwały stan faktyczny odpowiadający wykonywaniu prawa własności, porządkuje stosunki własnościowe, gdyż umożliwia usunięcie niezgodności między stanem faktycznym i stanem prawnym, oraz mobilizuje właścicieli do wykonywania uprawnień wynikających z prawa własności. Dzięki swej porządkującej roli instytucja zasiedzenia niewątpliwie sprzyja bezpieczeństwu obrotu prawnego, gdyż chroni interesy osób, które w dobrej wierze objęły rzecz we władanie na podstawie mylnego przeświadczenia, że przysługuje im prawo własności, a wieloletnie posiadanie umacniało je w tym przekonaniu. **Nabycie własności przez zasiedzenie następuje ex lege na skutek spełnienia dwóch przesłanek: posiadania samoistnego rzeczy przez podmiot, który nie jest jej właścicielem i upływu wskazanego w ustawie czasu.**

Definicja ustawowa posiadania samoistnego zawarta jest w art. 336 k.c., według którego posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Zgodnie przyjmuje się, że posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (corpus possessionis) oraz woli władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Pierwszy z tych elementów występuje, wtedy gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy bowiem sama możliwość korzystania z niej. O możliwości korzystania z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet ją zniszczyć. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy jest najszerszy przy posiadaniu samoistnym i odpowiada ono wówczas treści prawa własności. Władztwo nad rzeczą może być uznane za posiadanie, jeżeli jest stanem trwałym, podkreśla się jednak, że posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa, lecz na skutek tego nie traci posiadania. O posiadaniu można mówić jedynie w przypadku, **gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich, prowadzącego do trwałej utraty władania rzeczą.**

Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje faktyczny stosunek do rzeczy jako własną, z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji. Przeważa przy tym obiektywne ujmowanie elementu animi, w którym o władaniu rzeczą jak właściciel albo inny uprawniony decyduje ocena otoczenia posiadającego. Nie można jednak pominąć w tej ocenie rzeczywistej woli władającego.

Zgodnie z art. 336 k.c., o posiadaniu i jego postaci decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą; jeśli odpowiada on treści prawa własności, to spełnia cechy posiadania samoistnego. **Oznacza to, że okoliczności uzyskania władania rzeczą nie mają znaczenia dla oceny tego władania jako posiadania samoistnego. Okolicznościom uzyskania władania rzeczą ustawodawca nie przypisał znaczenia normatywnego dla oceny posiadania i jego samoistności, jeśli więc jedną z przesłanek nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest jej samoistne posiadanie, to przy ocenie spełnienia tej**

przesłanki nie mają znaczenia okoliczności uzyskania władania nieruchomością, a ściśle rzecz ujmując, nie ma znaczenia rodzaj zdarzenia prawnego, w wyniku którego doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie.”

Zatem mając na uwadze w powyższy sposób dokonaną przez Sąd Najwyższy wykładnię art. 336 k.c., **istotne znaczenie ma tylko i wyłącznie ustalony przez Sąd Rejonowy fakt samoistnego władania i zarządzania przez uczestników postępowania G. i Z. P. (1) częściami nieruchomości** określonymi jako działki (...) poprzez ponoszenie od dnia 27 sierpnia 1982 roku, to jest od dnia wytyczenia budynku na gruncie, nakładów na budowę i jego utrzymanie, a także nakładów na utrzymanie otoczenia wokół tego budynku **oraz fakt, iż nie utracili oni władania częściami przedmiotowych nieruchomości.**

Wskazać należy, że zasiedzenie następuje z wpływem krótszego, dwudziestoletniego terminu, gdy posiadanie zostało nabyte w dobrej wierze (art. 172 § 1 k.c.). Natomiast w razie uzyskania posiadania w złej wierze obowiązuje dłuższy, trzydziestoletni termin zasiedzenia (art. 172 § 2 k.c.).

Oznacza to, że decydujące znaczenie ma stan dobrej lub złej wiary **w chwili uzyskania posiadania**, w niniejszej sprawie w dniu 27 sierpnia 1982 roku, po uprzednim wyrażeniu przez J. I. (1) zgody na budowę domu przez G. i Z. P. w sposób przedstawiony w projekcie budowlanym. Pozostawanie w dobrej wierze w chwili nabycia posiadania przesądza o stosowaniu krótszego (dwudziestoletniego) terminu zasiedzenia. Dłuższy (trzydziestoletni) termin zasiedzenia obowiązuje, gdy posiadacz pozostawał w złej wierze już w momencie nabywania posiadania.

Podkreślić należy, że **dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności)** – vide: Komentarz E. G., Kodeks cywilny, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, (...) 2001.

W niniejszej sprawie uczestnicy postępowania i jednocześnie wnioskodawcy G. P. i Z. P. (1) wnosząc w dniu 3 sierpnia 2012 roku wniosek o stwierdzenie nabycia części nieruchomości przez zasiedzenie przyznali, że w czasie wytyczenia przedmiotowego budynku na gruncie oraz w trakcie jego późniejszej budowy doszło do nieznacznego naruszenia granicy działki nr (...) w ten sposób, że z działki tej zajęto 16 m² pod budowę kuchni w parterze budynku i pomieszczeń znajdujących się na piętrze wraz z tarasem, ponadto z działki nr (...) zajęta została przestrzeń 10m² pod zabudowę schodów zewnętrznych na pierwszą kondygnację budynku (vide: k. 32- 33).

W świetle powyższego uznać należy, że wnioskodawcy w chwili wejścia w posiadanie części działek nr (...) nie byli w dobrej wierze, bowiem mieli świadomość do kogo obejmowane w posiadanie grunty należą.

W sytuacji gdy wnioskodawczyni J. H. we wniosku z dnia 23 kwietnia o dział spadku domaga się jako spadkobierczyni zmarłej H. I. między innymi przyznania jej działki nr (...) o powierzchni 148 m² oraz działki nr (...) o powierzchni 185 m², to posiadanie to napotyka skuteczny opór osoby trzeciej, prowadzący do trwałej utraty władania rzeczą.

Zatem Sąd Rejonowy trafnie ocenił, że G.i Z. P. (1) nie są właścicielami części działek nr (...), bowiem nie upłynęło trzydzieści lat od wejścia przez nich w posiadanie części tych działek.

Ponieważ rozpoznanie kolejnych zarzutów apelacji nie może decydować o treści rozstrzygnięcia, to analizowanie ich staje się zbędne (wyrok SN z dnia 15 października 2009 roku, I CSK 94/09).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił na podstawie art.385 kpc w związku z art.13 § 2 kpc apelację uczestników postępowania, bowiem zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego jest trafne.

Sąd Okręgowy o kosztach postępowania związanych z udziałem w sprawie orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.