

Sygn. akt II Ca 361/14

POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

SO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **B. B. i T. B.**

przy udziale **Powiatu (...) – (...)w K.**

o **stwierdzenie zasiedzenia**

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 3 lutego 2014 r., sygn. akt I Ns 1709/12

p o s t a n a w i a:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w pkt I i III w ten sposób,

że wniosek oddalić i zasądzić od wnioskodawców solidarnie

na rzecz uczestnika 300 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. zasądzić od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestnika

2150 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygnatura akt II Ca 361/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 3 lutego 2014r. Sąd Rejonowy w Kłodzku stwierdził, że wnioskodawcy B. B. i T. B. nabyli przez zasiedzenie na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 1 października 2000r. nieruchomość gruntową położoną we wsi M., gmina S. o powierzchni 0,0487 ha, oznaczoną po podziale geodezyjnym działki nr (...) zgodnie ze stanem zobrazowanym na mapce sporządzonej przez biegłego A. Z..

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Umową z dnia 13 lutego 1998 r. wnioskodawcy T. i B. B. kupili od F. O., będącego właścicielem rzeczy od 26 czerwca 1973r., nieruchomości zabudowaną, tj. działkę gruntu nr (...) o po w. 0,15 ha, położoną w M. nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z nieruchomością tą graniczy działka nr (...) o powierzchni 1,81 ha, stanowiąca drogę powiatową nr (...), której właścicielem z mocy prawa od dnia 1 stycznia 1999 r. jest Powiat (...).

Wnioskodawcy obejmując w posiadanie nieruchomości zakupioną od F. O., weszli we władanie także części nieruchomości wskazanej w żądaniu wniosku, na podstawie okazania granic przez poprzedniego właściciela, który posiadał dla siebie tą część działki od chwili nabycia gospodarstwa. F. O., prowadzący gospodarstwo rolne wykazał sporny grunt, oraz przechowywał na nim narzędzia rolnicze, wóz i koparkę, usunięte po nabyciu gospodarstwa przez wnioskodawców. Obecnie przedmiotową część działki posiadają T. i B. B.. Traktują ją jako część swojej posesji, przed domem, gdzie znajdują się zjazdy do gospodarstwa z drogi publicznej. Zjazdy te od krawędzi jezdni pod budynek pozostają

w ich wyłącznym władaniu, sami dokonują ich utwardzania tak, aby były przejezdne oraz wszelkich koniecznych napraw. Pozostała część zajętej działki użytkują jako ogród, w którym dokonują nasadzeń i pielęgnacji roślin, jak też usuwają drzewa

i rośliny zbędne (m.in. w oparciu o decyzję Burmistrza S., który zezwalając na wycinkę drzew na działce nr (...), objął zgodą także drzewo posadowione na działce nr (...), traktując jako jego właściciela wnioskodawców).

O braku uprawnienia do spornej części nieruchomości wnioskodawcy dowiedzieli się w 2012r. kiedy przy okazji remontu drogi nr (...), polegającego na przebudowie jezdni i pobocza wraz ze zjazdami oraz odwodnienia, okazano im szczegółowe mapy geodezyjne. Obecnie Powiat nie planuje żadnych inwestycji wobec wyremontowanej drogi.

Poczyniwszy takie ustalenia Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek w oparciu

o przepis art. 172 § 1 kpc przyjmując, że wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami części nieruchomości – działki nr (...) stanowiącej drogę powiatową nr (...) w dobrej wierze. W oparciu o przedstawione przez wnioskodawców dowody z dokumentów oraz zeznania świadków L. J. i J. J., jak też własną relację małżonków B., które potwierdzają w sposób wzajemnie zbieżny i logiczny okoliczności związane z nabyciem przez nich własności działki nr (...), jak też przez poprzednika F. O. oraz jednoczesne wejście i utrzymanie posiadania spornej części działki nr (...), Dla szczegółowego zobrazowania stanu posiadania Sąd posłużył się opinią biegłego geodety A. Z., której rzetelność i prawidłowość nie budzą zastrzeżeń.

Jako, że nieruchomości obecnie należąca do Powiatu (...), przed

1 stycznia 1999 r. stanowiła własność Skarbu Państwa, co do 1 października 1990 r. wyłączało możliwość jej zasiadywania, zastosowanie dodatkowo znajduje regulacja art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy -Kodeks cywilny wedle, którego jeżeli przed dniem wejścia w życie tejże ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas,

w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż

o połowę. Pamiętając, że wymieniona ustawa - zezwalająca na zasiadywanie nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa - weszła w życie 1 października 1990 r. Sąd stwierdził zasiedzenie opisanej we wniosku nieruchomości, po upływie dwudziestoletniego terminu (przy domniemaniu dobrej wiary) na rzecz wnioskodawców z dniem 1 października 2000 r.

Na przeszkodzie możliwości zasiedzenia spornej nieruchomości nie stoi okoliczność kwalifikacji działki w rejestrze jako drogi. Wprawdzie art. 2 a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wyklucza zasiedzenie drogi publicznej, która stanowić może jedynie własność jej zarządcy, w tym przypadku Powiatu, to dla ustalenia, że działka nr (...) w całości wyłączona jest z obrotu prawnego, konieczne jest takie jej zakwalifikowanie jako drogi. Zgodnie z utrwalonym już orzecznictwem samo formalne nadanie działce kwalifikacji drogi, bez jej faktycznego urządzenia, lub

choćby potencjalnej planowanej inwestycji w tym kierunku, nie przesądza o takim właśnie charakterze gruntu. To, że droga publiczna została uwzględniona w ewidencji gruntów, nie oznacza jeszcze, że faktycznie w tym miejscu powstała. Zatem działkę pod nią można zasiedzieć (tak SN w postanowieniu z dnia 5 lutego 2012 r. w sprawie I CSK 293/11 LEX 1108498). Podobnie w orzeczeniu z dnia 1

o kwietnia 2013 r. w sprawie IV CSK 514/12 (opubl. LEX 1331351) Sąd Najwyższy stwierdził, że wyłączenie z obrotu cywilnoprawnego dróg publicznych przewidziane

w art. 2a u.d.p. dotyczy nieruchomości, które po zrealizowaniu procesu inwestycyjnego są budowlą przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym (art. 4 pkt 2 u.d.p.), albo w rozsądnym okresie (np. ze względu na plany inwestycyjne) taką budowlą się stanie. W ocenie Sądu wyżej wskazane poglądy odnoszące się do całych nieruchomości, mają analogiczne zastosowanie do ich części, o ile oczywiście dają się one wyodrębnić z całości, bez naruszenia faktycznie istniejących urządzeń drogowych. W sprawie dowiedzione zostało, że wnioskodawcy korzystali z niewielkiej części działki nr (...) z wyłączeniem innych osób (droga ma z definicji charakter dostępności dla osób postronnych) oraz, że faktycznie nie była ona w tym miejscu urządzona. Specyfika ukształtowania terenu względem granic działek i posadowienia budynku (położenie poniżej skarpy i brak komunikacji z inną nieruchomością niż gospodarstwo wnioskodawców), powoduje że przedmiotowy teren zbędny jest dla obsługi ruchu publicznego, naturalnie stanowiąc podwórze przez budynkiem T. i B. B..

Apelację od tego postanowienia wniósł uczestnik postępowania Powiat (...) – (...) w K. zarzucając mu:

naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 2a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz art. 172 § 1 kc w zw. z art. 10 ustawy z 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz. U. nr 55 poz. 321) poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że część powiatowej drogi publicznej (tj. część pasa drogowego) może być przedmiotem zasiedzenia.

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia lub jego zmianę przez oddalenie wniosku.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację uczestnika postępowania oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu I instancji, nie dzieląc jednak ustaleń co do posiadania samoistnego w dobrej wierze przez wnioskodawców części nieruchomości gruntowej – działki nr (...), wyciągniętych zeń wniosków, które są wadliwe i nie znajdują potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym oraz oceny prawnej tego Sądu i zważył co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu.

Przesłankami nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia są w myśl przepisu art. 172 kc posiadanie samoistne oraz upływ czasu i związana z nim kwalifikacja dobrej i złej wiary w chwili uzyskania posiadania.

Słusznie zarzuca apelujący, iż Sąd Rejonowy stwierdził z naruszeniem przepisu art. 172 § 2 kc nabycie przez wnioskodawców w drodze zasiedzenia własności części nieruchomości gruntowej, działki nr (...) o powierzchni 0,0487 ha położonej w M. stanowiącej drogę powiatową, bowiem żadna z powyższych ustawowych przesłanek nie została spełniona.

Sąd Rejonowy dopuścił się również obrazy przepisu art. 2a ust. 2 ustawy z dnia 11 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. 2013, poz. 260 – dalej – u.d.p.) zgodnie z którym drogi publiczne stanowią rzeczy wyłączone z obrotu powszechnego i nie mogą być zbyte ani podlegać zasiedzeniu.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być samoistne i musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie, przy czym posiadacz musi w widoczny dla otoczenia sposób manifestować swoje władztwo quasi

– właścicielskie (vide: postanowienie SN z 18 października 2013r., III CSK 12/13, Lex nr 1413547).

Tymczasem ustalenia Sądu co do charakteru posiadania i kwalifikacji dobrej wiary wnioskodawców jako posiadaczy samoistnych są wadliwe i nie znajdują potwierdzenia w zebranych w sprawie dowodach, które nie zostały poddane przez ten Sąd wnikliwej i wszechstronnej ocenie z uchybieniem przepisów art. 233 § 1 kpc.

Wnioskodawcy kupili 13 lutego 1998r. od F. O. nieruchomość zabudowaną, działkę nr (...) o powierzchni 0,15 ha położoną we wsi M.

w gminie S. graniczącą z nieruchomością, działką nr (...) na której jest urządzona droga powiatowa nr (...) przebiegająca przez S.

do M..

Jak wynika z zeznań wnioskodawców sprzedający nieruchomość okazał im jej granice i twierdził, że część działki nr (...) jest w jego posiadaniu oraz, że traktował ją jak swoją własność, gdyż u podnóża skarpy pozostawiał maszyny rolnicze, na jednym ze zjazdów trzymał krowy, wypasał na zjazdach konie, na części działki nr (...) posadził drzewa owocowe, które T. B. usunął oraz miał tam również posadzone krzewy owocowe (agrest i porzeczki). Wnioskodawcy twierdzą też, że zjazdy z drogi powiatowej do ich nieruchomości uważali za swoją własność, utwardzali je w miejscach uszkodzenia, wybierali ziemię i sypali kamienie, uzyskali decyzję Burmistrza S. zezwalającą na wycinkę drzew na działce nr (...), którą to decyzją zostało objęte także jedno drzewo rosnące na działce nr (...).

Natomiast wnioskodawcy nie sprawdzili w ewidencji gruntów jak faktycznie przebiegają granice ich nieruchomości, nie wnosili o ich okazanie przez geodetę, bo jak zeznał T. B. „była wprawdzie jedna mapka – stara i nic z niej nie wynikało”.

Z dokumentacji fotograficznej przedłożonej przez wnioskodawców nie wynika, by droga wewnętrzna za zjazdami z drogi powiatowej prowadząca do ich nieruchomości i dalej do lasu była przez nich utwardzona kamieniami, nie wynika też by poza wybudowaniem z kamienia chodnika do drzwi wejściowych do budynku mieszkalnego i posadzeniu kilku świerków (oczywiście jeśli są to ich nasadzenia)

w inny sposób manifestowali swoje samoistne posiadanie części działki nr (...).

Teren wokół ich domu od strony drogi nie jest ogrodzony. Ze zjazdów z drogi powiatowej, które na krótkich odcinkach zostały wyasfaltowane przez uczestnika podczas przebudowy drogi w 2012r. prowadzi dalej droga wewnętrzna do lasu. Wnioskodawcy w piśmie procesowym z 28 marca 2013r. sami wskazali, że „ruch który odbywa się w/w drogą na odcinku, na którym droga ta przylega do działki nr (...) jest znikomy. Jest to końcowy odcinek tej drogi i kończy się ona też za mostem na granicy z lasem, do którego wjazd dozwolony jest jedynie służbom do tego upoważnionym”. Już z tego twierdzenia wnioskodawców wynika, że nie byli samoistnymi posiadaczami tej części działki nr (...), skoro po drodze poruszały się inne osoby, aczkolwiek ruch na niej był niewielki. W tym piśmie wnioskodawcy podali też, iż w związku

z niekorzystnymi warunkami topograficznymi zjazdów oraz obszarów między nimi a ich domem zamierzali utwardzić ten obszar by uzyskać dogodny dojazd do domu. Skoro nie uczynili tego przez 16 lat od kiedy są właścicielami działki nr (...) to nie sposób przyjąć, że zachowywali się jak właściciele tego terenu i nim gospodarowali z wyłączeniem innych osób.

Okoliczność, że prawny przebieg granicy między działkami nr (...) utrudnia im „władanie, użytkowanie i prawidłowe gospodarowanie nieruchomością” oraz, że ich zdaniem konieczne jest „rozsądne wyznaczenie granicy obu działek”, tak aby uwzględnił ich potrzeby oraz potrzeby właściciela drogi powiatowej, nie jest wystarczającym argumentem dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do stwierdzenia na ich rzecz zasiedzenia części działki nr (...) przebiegającej koło ich domu.

Porównując kopię mapy ewidencyjnej działek (...) (k. 65 akt) ze zdjęciami, można zauważyć, że chodnik z kamienia stanowiący opaskę wokół domu i mur oporowy chroniący dojazd do domu prawie w całości znajdują się w granicach działki (...) wnioskodawców a chodnik wokół domu przekracza granicę tej działki tylko nieznacznie koło pd. – wsch. narożnika domu.

Nie można również przyjąć, za wnioskodawcami, że skoro uczestnik podczas przebudowy drogi w 2012r. ograniczył się do wyasfaltowania części zjazdu z drogi powiatowej do ich nieruchomości to uznał, że zjazdy te nie są w jego władaniu i niejako wyzbył się tego władania.

Przepis art. 29 ust. 2 u.d.p. stanowi, że w przypadku przebudowy drogi, przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi. Zarządca drogi zapewne ze względów oszczędnościowych ograniczył się do przebudowy części zjazdów przylegających bezpośrednio do jezdni a co do pozostałej części zjazdów przylegających do nieruchomości wnioskodawców uznał, że ich utrzymanie należy do użytkowników gruntów przylegających do drogi zgodnie z art. 29 ust. 1 u.d.p.

Właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej, ale posiadacz, który pragnie nieruchomością zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo nad nią (postanowienie SN z 18 października 2013r., III CSK 12/13, Lex 1413547.)

Tym samym wnioskodawcy nie uzewnętrznili w sposób dostateczny woli posiadania części działki nr (...) samoistnie, z wyłączeniem innych osób.

Jeśliby nawet, mimo powyższych okoliczności przyjąć, że byli samoistnymi posiadaczami to z pewnością nie byli posiadaczami w dobrej wierze, jak przyjął Sąd Rejonowy, lecz z złej wierze.

Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto w danych okolicznościach albo przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że wykonywane prawo nie przysługuje jemu, lecz innemu podmiotowi. Ewentualnie takimi posiadaczami byli wnioskodawcy, bowiem o dobrej lub złej wierze samoistnego posiadacza rozstrzyga chwila objęcia nieruchomości w posiadanie. W chwili zakupu działki nr (...) w lutym 1998r. przy dołożeniu należytej staranności mogli ustalić jej rzeczywiste granice, chociażby przez okazanie granic przez geodetę, gdyby nie można było odnaleźć znaków granicznych.

W przypadku posiadania samoistnego nieruchomości w złej wierze można nabyć jej własność przez zasiedzenie po upływie trzydziestu lat (art. 172 § kc)

a w okolicznościach tej sprawy zasiedzenie jeszcze nie nastąpiło z braku upływu odpowiedniego czasu, nawet przy założeniu, że wnioskodawcy mogliby doliczyć do czasu swojego posiadania czas posiadania swojego poprzednika prawnego F. O. (art. 176 § 1 kc), co uszło uwagi Sądu I instancji.

Gdyby przyjąć, że F. O. objął w posiadanie część działki nr (...) w dniu 26 czerwca 1973r. kiedy to został właścicielem działki nr (...) a wówczas działka nr (...) stanowiła własność Skarbu Państwa, to zgodnie z art. 177 kc obowiązującym w tym czasie i wyłączającym możliwość zasiedzenia nieruchomości państwowych, zasiedzenie nie biegło do 1 października 1990r., kiedy to powyższe ograniczenie zostało zmienione przez przepis art. 1 pkt. 34 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55 poz. 321).

Zasiedzenie rozpoczęło bieg, stosownie do art. 10 ustawy z 28 lipca 1990r. dopiero od dnia wejścia w życie tej nowelizacji tj. od 1 października 1990r. jednakże termin zasiedzenia ulega skróceniu o czas, w którym przez dniem jej wejścia w życie istniał stan wyłączający według przepisów dotychczasowych zasiedzenie, lecz nie więcej niż o połowę. Stan ten trwał w rozpoznawanej sprawie piętnaście lat. Tym samym trzydziestoletni termin zasiedzenia przewidziany w art. 172 § 2 kc liczony od 1 października 1990r. ulega skróceniu o ten okres.

Niemniej Sąd Rejonowy przeoczył, że z dniem 1 stycznia 1999r. do ustawy z 21 marca 1985r. o drogach publicznych dodano art. 2a, który wyłączał możliwość zasiedzenia dróg publicznych, zaś do 31 grudnia 1998r. od 1 października 1990r. upłynęło dopiero 8 lat i 3 miesiące a więc zasiedzenie nie mogło nastąpić nawet przy przyjęciu dobrej wiary posiadacza (vide: uchwała SN z 26 marca 1993r., III CZP 14/93, OSNC nr 11 poz. 196 z 1993r.; postanowienie SN z 27 czerwca 2000r., I CKN 796/98, OSNC nr 12, poz. 234 z 2000r.).

Sąd Rejonowy naruszył także przepis art. 2a ust. 2 u.d.p. stanowiąc, że drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne są własnością właściwego samorządu województwa, powiatu i gminy, ponieważ drogi publiczne stanowią rzeczy wyłączone z obrotu powszechnego i skoro nie mogą być zbyte na rzecz innych osób niż Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego to również nieruchomości zajęte pod takie drogi nie mogą podlegać zasiedzeniu (vide: wyrok SN z 21 września 2011r.,

I CSK 719/10, Lex nr 1043965; postanowienie SN z 24 czerwca 2010r., IV CSK 40/10, OSNC nr 2, poz. 17 z 2011r.).

Powołane przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia orzeczenia Sądu Najwyższego zostały wydane w innym stanie faktycznym i dotyczą nieruchomości, które są wprawdzie uwidocznione w ewidencji gruntów jako drogi, ale które faktycznie nigdy drogami nie były, gdyż droga nie była na nich urządzona.

Natomiast w rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia z istniejącą i użytkowaną powszechnie drogą powiatową.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, stosownie do art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 3 § 2 kpc zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek oddalił a o kosztach postępowania w obu instancjach orzekł zgodnie z art. 520 § 2 kpc (w zw. z art. 391 § 1 kpc i art. 13 § 2 kpc), bowiem interesy uczestników w tym postępowaniu były sprzeczne.