

*Sygn. akt II Ca 191/15*

## POSTANOWIENIE

***Dnia 21 kwietnia 2015 r.***

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Grażyna Kobus

Sędziowie SO Jerzy Dydo

SO Małgorzata Mróz

Protokolant Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **M. S.**

***przy udziale (...)***

***o zasiedzenie***

***na skutek apelacji wnioskodawczyni***

***od postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku***

***z dnia 30 grudnia 2014 r. sygn. akt I Ns 1265/14***

***p o s t a n a w i a:***

***I. oddalić apelację;***

***II. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania 90 zł kosztów postępowania apelacyjnego.***

*Sygn. akt II Ca 191/15*

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 30 grudnia 2014 r. w sprawie z wniosku M. S. z udziałem (...)o zasiedzenie Sąd Rejonowy w Kłodzku oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy ustalił, że właścicielem nieruchomości, składającej się z działek nr (...) (zabudowanej domem mieszkalnym) i nr (...), o łącznej powierzchni 0,56 ha, położonej w Ś. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadził księgę wieczystą nr (...), był J. P., który zmarł w dniu 24 listopada 1992r. Spadek po nim nabyła na mocy ustawy (...). Wnioskodawczyni jest właścicielką sąsiedniej nieruchomości działki nr (...), położonej pod adresem Ś. (...) Nabyła ją w drodze dziedziczenia po dziadkach I. W., zmarłej 16 sierpnia 2010r., i H. W., zmarłym 7 października 2010r., którzy kupili nieruchomość w dniu 9 marca 1970r. J. P. opłacał podatki za sporną nieruchomość. Wraz z nim na terenie nieruchomości w Ś.(...) mieszkała M. K., również po jego śmierci. Była tam zameldowana od 23 września 1946r. do 12 czerwca 2001r, kiedy to zmarła. Po śmierci J. P., nadal płaciła podatki za przedmiotową

nieruchomość. J. P. hodował na swojej nieruchomości konie, krowy, sadił ziemniaki. Na spornej nieruchomości, na działce (...), znajduje się studnia, będąca ujęciem wody pitnej dla nieruchomości wnioskodawczyni - działki nr (...). Dziadkowie wnioskodawczyni i później ona sama naprawiali studnię, wymienili rurę doprowadzającą wodę, zlecali badanie przydatności wody do spożycia. Dziadkowie wnioskodawczyni żyli w dobrych stosunkach sąsiedzkich z J. P., który z uwagi na podeszły wiek i stan zdrowia nie chciał już uprawiać swoich gruntów i zezwolił dziadkom i ojcu wnioskodawczyni na korzystanie z nich – koszenie trawy, nasadzenia. Dziadkowie i ojciec wnioskodawczyni, od lat 70-tych XX wieku, kosili trawę na spornej nieruchomości, a uzyskane z niej siano wykorzystywali przy hodowli zwierząt, zasadzili drzewa, czyścili znajdujące się na działce (...) oczko wodne, a H. W. hodował w nim ryby. W 1998r. wybudowano na tej działce drewniany garaż.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy, w oparciu o art. 172 k.c. uznał wniosek o stwierdzenie zasiedzenia za bezzasadny. Ustalił, że wnioskodawczyni wykazała, że ona i jej poprzednicy prawni, (jeszcze za życia poprzedniego właściciela spornej nieruchomości, J. P., i później, po jego śmierci, do której doszło w 1992r.) korzystali z części tej nieruchomości - poza częścią zabudowaną budynkiem mieszkalnym i terenem przed budynkiem na działce nr (...), a na zajętej części gruntu, na działce (...), znajdowała się (i znajduje do dzisiaj) studnia, będąca ujęciem wody pitnej dla sąsiedniej nieruchomości wnioskodawczyni - działki nr (...). Natomiast ustalając stan faktyczny sprawy, w wyniku przeprowadzenia dowodów z zeznań świadków Sąd zakwalifikował posiadanie poprzedników prawnych wnioskodawczyni, jako zależne, o czym świadczy, że to poprzedni (...), a po jego śmierci, mieszkająca tam nadal M. K. (do 2001r.) opłacali podatek od nieruchomości, mieszkali w posadowionym tam budynku, a J. P. hodował tam konie, krowy i sadił ziemniaki. Sąd dodatkowo ustalił, że dziadkowie wnioskodawczyni żyli w dobrych sąsiedzkich stosunkach z J. P., który, z uwagi na podeszły wiek i stan zdrowia, nie chciał już uprawiać swoich gruntów, zaś okoliczność, że dziadkowie wnioskodawczyni użytkowali, za zgodą jej właściciela, część przedmiotowej nieruchomości i pobierali z niej pożytki (zbierając skoszoną trawę i wykorzystując ją przy hodowli zwierząt) wskazuje, że uważali się za osoby, którym przysługuje prawo używania zajętej części gruntu i pobierania pożytków (jak przy wykonywaniu względem nieruchomości dzierżawy - art. 693 § 1 kc), nie zaś prawo własności nieruchomości, co do której nie ponosili podatków ani innych ciężarów, związanych z własnością. Dodatkowo Sąd wskazał, że nawet, gdyby uznać posiadanie poprzedników prawnych wnioskodawczyni po śmierci M. K. (mieszkającej do końca na terenie spornej nieruchomości i opłacającej za nią podatki po śmierci J. P.) za prowadzące do zasiedzenia, to okres takiego posiadania, liczony od czerwca 2001 roku, nie był wystarczający do wywołania skutku w postaci nabycia własności nieruchomości (niezależnie od istnienia dobrej lub złej wiary).

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła wnioskodawczyni, zarzucając mu :

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 172 k.c. w zw. 336 k.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawczyni, a wcześniej jej poprzednicy prawni byli w posiadaniu działek objętych wnioskiem – jednak nie było to posiadanie samoistne a posiadanie zależne;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 339 k.c. poprzez przyjęcie, że domniemanie samoistnego posiadania zostało obalone w oparciu o ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny w oparciu o zeznania świadków;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 693 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że posiadanie przez dziadków wnioskodawczyni działek objętych wnioskiem, a w szczególności charakter ich użytkowania miał cechy dzierżawy;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że uczestnik postępowania wykazał i udowodnił, że posiadanie poprzedników prawnych wnioskodawczyni miało charakter zależny;

5. naruszenie przepisów prawa procesowego - art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, że:

- do ewentualnego biegu zasiedzenia mogło dojść w 1998 r. lub od czerwca 2001 r.

- dowód z zeznań oznaczonych świadków doprowadził do ustalenia stanu faktycznego
- dziadkowie wnioskodawczynie żyli w dobrych stosunkach sąsiedzkich i na tej podstawie wysnuć tezy, że właściciel zezwolił im użytkować działki, a użytkowanie to miało charakter dzierżawy tj. posiadania zależnego;
- domniemanie prawne w przedmiocie posiadania zależnego zostało obalone
- przesłuchany w sprawie świadek H. M. nie znał znaczenia pojęcia „niezakłóconego posiadania zależnego”, zatem to oświadczenie nie ma waloru dowodowego;
- właściciel J. P. hodował konie, krowy i sadił ziemniaki na działkach objętych wnioskiem;
- właściciel działek opłacał podatki od całej nieruchomości. Skarżąca podniosła, że Sąd Rejonowy pominął, że poprzednicy prawni jak i sama wnioskodawczynie użytkowali i traktowali działki objęte wnioskiem w taki sam sposób jak swoją działkę przyległą, zachowywali się jak właściciele i nie musieli uzyskiwać zgody na zmianę ich przeznaczenia, czynili nakłady (wybudowali garaż), dokonywali nasadzeń.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie, że wnioskodawczynie nabyła z dniem 2 stycznia 2011 r. nieruchomość składającą się z działek nr (...), ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, mających oparcie w przeprowadzonych dowodach oraz właściwie zastosował prawo materialne. Nietrafne są zarzuty apelacji, dotyczące naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego tj. art. 172 kc i 336 kc. Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że Sąd Rejonowy właściwie rozumie pojęcia samoistnego posiadania traktując je jako faktyczne władztwo nad rzeczą, przy czym posiadacz musi przejawiać zamiar władania rzeczą jak właściciel, a jego wola właścicielskiego posiadania musi być przejawiana na zewnątrz. Prawidłowo Sąd Rejonowy wskazał również przesłanki zasiedzenia, a mianowicie: posiadanie samoistne oraz upływ czasu. W tej sytuacji nie może być mowy o niewłaściwej wykładni powołanych wyżej przepisów. Sąd Rejonowy nie zastosował tych przepisów, gdyż ustalenia jakie poczynił nie dały podstaw do uznania, że zarówno wnioskodawczynie jak i jej poprzednicy prawni posiadali sporną nieruchomość jako posiadacze samoistni.

Trzeba również zwrócić uwagę, że wnioskodawczynie domagała się zasiedzenia obu działek – (...), tymczasem już z uzasadnienia wniosku wynika, że jeżeli chodzi o pierwszą działkę to była ona użytkowana przez poprzedników prawnych wnioskodawczynie w ograniczonym zakresie. Mianowicie na działce nr (...) znajdował się budynek w którym mieszkał aż do śmierci ich właściciel - J. P., a potem - jego partnerka życiowa, a zatem część tej działki nie była w jakimkolwiek użytkowaniu (nawet zależnym). W powyższym zakresie wniosek skarżącej jest oczywiście bezzasadny. Natomiast ustalenia sądu dotyczące użytkowania przez dziadków i ojca wnioskodawczynie spornych nieruchomości (min. poprzez koszenie trawy, sadzenie drzew, czyszczenie studni, wybudowanie drewnianego garażu) są prawidłowe i zgodne z przeprowadzonymi dowodami. Nie mniej jednak opisane wyżej działania nie mogą zostać zakwalifikowane jako posiadanie samoistne, a wyłącznie zależne. Na terenie nieruchomości, która miała być zasiedziana mieszkał bowiem J. P., a potem jego partnerka życiowa, zatem nie można uznać, że prawowity właściciel wyzbył się swojego prawa własności. W świetle orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2011 r., (IV CSK 642/10 LEX nr 1001334), które jest kontynuacją wcześniejszej jednolitej linii orzeczniczej, zamieszkiwanie w nieruchomości przez jej właściciela lub jednego ze współwłaścicieli wyklucza stwierdzenie zasiedzenia własności przez korzystającego z tej samej nieruchomości, za zgodą i wiedzą właścicieli, posiadacza, jeśli zostanie wykazane, że właściciel lub współwłaściciel nie ustąpił ze swego animus co do całości prawa, a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą.

Sytuacja taka ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, albowiem wbrew stanowisku skarżącej, brak jest podstaw do przyjęcia, że właściciel działek, zezwalając w ramach sąsiednich stosunków na korzystanie z przedmiotowej działki, zrezygnował z prawa własności tejże działki dla siebie, zaś użytkowanie tej działki przez wnioskodawcę i jej rodzinę, nie stworzyło jeszcze po stronie skarżącej samodzielnego, rzeczywistego i niezależnego od woli J. P. stanu władztwa nad tą nieruchomością, wypełniającego znamiona samoistnego posiadania w rozumieniu art. 336 k.c. Zasiedzenie biegnie przeciwko osobie, która legitymuje się prawem własności do nieruchomości, ale ze swego prawa nie korzysta w jakimkolwiek aspekcie.

Reasumując dla uzasadnienia wniosku skarżącej o zasiedzenia niezbędne byłoby wyzbycie się woli i uprawnień właścicielskich J. P., który zamieszkiwał na spornych działkach do swojej śmierci oraz płacił podatki, natomiast fakt, że sam z uwagi na podeszły wiek nie mógł uprawiać ziemi nie oznacza, że wyzbył się swego prawa. Okoliczność, że wnioskodawczyni, a wcześniej jej poprzednicy, przedmiotową nieruchomość użytkowali to użytkowanie te należy rozumieć w sensie obligacyjnym a nie właścicielskim. Nietrafny jest również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art.339 kc. Wynikające z powołanego przepisu domniemanie na charakter wzruszalny i skutecznie zostało przez uczestnika postępowania podważone, dlatego też nie było podstaw do ustalenia samoistnego posiadania wnioskowany tylko na podstawie domniemania wynikającego z art.339 kc.

Odnosnie natomiast zarzutu naruszenia przepisu art.233 § 1 kpc nie może być on podstawą do podważenia ustaleń Sądu pierwszej instancji. Przede wszystkim skarżąca winna wskazać, które konkretnie dowody Sąd Rejonowy pominął i na czym polegała wadliwa ocena dowodów, tj. wykazać brak logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, naruszenie schematów logiki formalnej i zasad doświadczenia życiowego w ocenie dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd. W sytuacji, gdy z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. Zatem okoliczność, że sąd uznał za wiarygodne relacje świadków, szczegółowo uzasadniając swoje stanowisko, nie stanowi naruszenia procesowego mającego wpływ na treść wyroku tj. art. 233 k.p.c.

Z powyższych względów na podstawie art.385 kpc w związku z art.13 § 2 kpc apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.520 § 3 kpc ponieważ w sprawach o zasiedzenie interesy stron są sprzeczne. Z uwagi na brak ustaleń Sądu I instancji wartości przedmiotu sporu wysokość należnego uczestnikom wynagrodzenia dla radcy prawnego ustalono na podstawie § 10 ust.1 pkt 3 w związku z § 12 pkt 1 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych /.../.