

Sygn. akt II Ca 855/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie:	SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSO Dariusz Mizera (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15/02/2016 roku

sprawy z wniosku A. G. i G. G.

z udziałem Gminy M..

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 18czerwca 2015 roku, sygn. akt I Ns 848/14

***postanawia: oddalić apelację i nie obciążać wnioskodawców kosztami postępowania za instancję odwoławczą na rzecz uczestnika.***

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSO Dariusz Mizera

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 855/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 18 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z wniosku A. G., G. G. z udziałem Gminy M.o zasiedzenie postanowił oddalić wniosek, zasądzić solidarnie od wnioskodawców A. G. i G. G. na rzecz uczestnika Gminy M. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz odstąpić od obciążenia wnioskodawców opłatą stałą do wniosku o zasiedzenie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W dniu 16 maja 1990 r. przed notariuszem E. Ś. w (...) w Ł. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży pomiędzy (...) spółką z o.o. z siedzibą w Ł. a wnioskodawcami A. i G. G.. W umowie tej działający w imieniu spółki jej prezes zarządu oświadczył, iż spółka jest dzierżawcą nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w T. ul. (...) oraz, że z własnych funduszy spółka wybudowała m.in. domek letniskowy drewniany nr (...) typu B. o czterech izbach z murowaną piwnicą, podłączony do energii elektrycznej, wody i kanalizacji. Nadto oświadczył, iż spółka (...) prawa i roszczenia wynikające z tytułu wybudowania przedmiotowego domku letniskowego sprzedaje, za określoną w akcie cenę małżonkom A. i G. G. ci zaś oświadczają, iż powyższe kupują i nabycia tego dokonują do majątku wspólnego.

Tego samego dnia została zawarta pomiędzy tymi samymi stronami tj. (...) spółką z o.o. z siedzibą w Ł., a wnioskodawcami A. G. pisemna umowa najmu której przedmiotem była działka gruntu o powierzchni (...) metrów kwadratowych położona na terenie ośrodka (...) w T. przy ul. (...) oznaczona na szkicu załączniku numerem (...). Umowa najmu została zawarta na okres 10 lat.

Czynsz najmu od przedmiotowej działki był przez wnioskodawców opłacany przez około 7 lat po czym stracili kontakt z wynajmującym. Wnioskodawcy próbowali odszukać siedzibę spółki w celu uregulowania należności jednak próby te nie powiodły się.

Od momentu nabycia domku oraz wynajęcia działki wnioskodawcy dbają o tą nieruchomość. Mają ładny trawnik, krzewy, remontują domek, odgradzili wynajmowaną przez siebie część terenu od reszty obiektu.

Postanowieniem tut. Sądu z dnia 26 kwietnia 2006r. wydanym w sprawie I Ns 735/05 stwierdzono, iż Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1989 r. własność nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) o powierzchni(...) ha oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...). Postanowienie to jest prawomocne. G. G. był przesłuchiwany w powyższej sprawie w charakterze świadka. Nie zgłaszał pretensji do własności użytkowanej przez siebie części działki.

Dla nieruchomości stanowiącej działkę (...) została urządzona księga wieczysta. Decyzją z dnia 28 lutego 2007r. Wojewoda (...) stwierdził nieodpłatne nabycie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. własności zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) oznaczonej jako działka (...) przez Gminę M. (...)

W 2013r. wnioskodawcy wraz z innymi użytkownikami domków letniskowych usytuowanych na działce (...) wystosowali pismo do Prezydenta T. o „umożliwienie im dalszego użytkowania na podstawie stosownej umowy zawartej z Urzędem Miasta „ działki stanowiącej, jak napisano, własność Gminy M.

W piśmie z dnia 15 stycznia 2014r. wnioskodawcy (oraz inne osoby podpisane pod pismem ) wprost wyrazili „chęć zawarcia umów dzierżawy części nieruchomości położonej w T. M.. przy ul. (...) oraz zaproponowali, iż „za dotychczasowe bezumowne korzystanie z nieruchomości każdy z użytkowników zapłaci przed zawarciem umowy dzierżawy wskazaną tam kwotę odszkodowania”.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dokumenty oraz zeznania wskazanych wyżej świadków, którym dał wiarę.

Sąd Rejonowy zważył, iż zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia własności nieruchomości. Dla powstania po stronie zainteresowanego podmiotu tego prawa, konieczne jest spełnienie w świetle art. 172 § 1 i § 2 k.c. dwóch przesłanek: samoistnego nieprzerwanego posiadania oraz upływ czasu wymagany przez ustawę. Obie przesłanki muszą być spełnione łącznie.

Art. 336 k.c. stanowi, iż posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Artykuł 336 k.c. wyróżnia dwa rodzaje posiadania: posiadanie samoistne i posiadanie zależne. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, na przykład użytkownika (art. 252 k.c.), zastawu (art. 306 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.). Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą.

Do zasiedzenia własności prowadzi tylko posiadanie samoistne, tzn. takie, które odpowiada treści prawa własności. Wola posiadania „jak właściciel” jest niezbędnym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia.

Nie ulega wątpliwości, iż wnioskodawcy nie władali przedmiotową działką jako posiadacze samoistni, lecz jako posiadacze zależni - najemcy. Wskazuje na to treść zawartej przez nich ze Spółką (...) umowy najmu. Jako najemcy przez kilka lat odprowadzali do spółki czynsz najmu na co wskazują wyjaśnienia wnioskodawcy oraz zeznania świadków A. W. i T. G.. Zaprzestali opłacania tego czynszu nie dlatego, że zmienił się charakter ich posiadania na samoistny, ale dlatego, iż utracili kontakt z podmiotem wynajmującym. Wówczas, jak wynika z ustaleń Sądu, także starali się odnaleźć spółkę i uregulować należności z tytułu czynszu. Dowodzi to, iż charakter posiadania przez nich działki nie ulegał zmianie także po zaprzestaniu płacenia czynszu. Nadal byli posiadaczami zależnymi. Nie uległo to także zmianie w okresie późniejszym. W postępowaniu prowadzonym z wniosku Gminy M. o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości wnioskodawca przesłuchiwany w charakterze świadka nie zgłaszał roszczeń do własności działki. Treść pism adresowanych do Prezydenta M. pod którymi wnioskodawcy złożyli swoje podpisy, a w których proponują G. by wydzierżawiła im działkę lub deklarują gotowość zapłacenia jej odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki wskazuje na to, iż uważają się oni nadal za posiadaczy zależnych, nie zaś samoistnych. Okoliczność, że wnioskodawcy faktycznie dbali o domek jak i o działkę, czego nikt nie kwestionuje, nie zmienia charakteru ich posiadania.

Obowiązek dbałości o przedmiot posiadania spoczywa także na wynajmującym czy dzierżawcy czyli posiadaczu zależnym.

W obecnym stanie prawnym termin zasiedzenia nieruchomości wynosi 30 lat przy złej wierze posiadacza i 20 lat przy dobrej wierze.

Nawet gdyby uznać, iż wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi działki, to i tak do zasiedzenia nie doszłoby z braku upływu odpowiedniego czasu. W posiadanie działki weszli bowiem w 1990 r. Podstawą jej objęcia w posiadanie nie był akt notarialny, który wyraźnie dotyczył tylko domku typu B., lecz pisemna umowa. Wnioskodawcy nie mogą być uznani za posiadaczy w dobrej wierze, gdyż podstawą wejścia w posiadanie działki była umowa zawarta bez zachowania prawem przewidzianej formy, zatem termin zasiedzenia upłynąłby po 30 latach w roku 2020.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c. Interesy uczestników postępowania były sprzeczne, a wnioskodawców uznać należy za przegrywających. Na koszty, które wnioskodawcy winni zwrócić swemu przeciwnikowi stanowi wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, którego do niniejszej sprawy zaangażowała G. ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 8 w związku z § 6 rozporządzenia MS z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych od wartości działki wskazanej w piśmie wnioskodawców.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli wnioskodawcy zaskarżając postanowienie w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

1. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie ustalenie pełnego stanu faktycznego, nie odniesienie się do wszystkich dowodów zaofiarowanych przez wnioskodawców, a w szczególności odrzucenie ich wniosku na zasadzie „nie bo nie” i nie przeprowadzenie jego oceny, ogólne sumaryczne wskazanie wszystkich dowodów wykorzystanych do ustalenia podstawy faktycznej nie odpowiadające wymaganiom art. 328 § 2 k.p.c.

2. nie rozstrzygnięcie wniosków dowodowych zgłoszonych przez stronę na poparcie swych twierdzeń,
3. odmowa udzielenia głosu wnioskodawcom przed zamknięciem rozprawy z naruszeniem art. 224 § 1 k.p.c.
4. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik postępowania, a mianowicie w szczególności art. 233 § w k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegającym na dokonaniu oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżący wnosili o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i uwzględnienie wnioskodawcom ich wniosku o zasiedzenie lub
2. uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.
3. zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawców kosztów zastępstwa procesowego nieprofesjonalnego pełnomocnika zarówno w postępowaniu przed Sądem I instancji jak i postępowaniu apelacyjnym wg norm przypisanych.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja wnioskodawców jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i uznaje je za podstawę swojego rozstrzygnięcia.

Zupełnie nieuprawniony jest zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów. Skarżący podkreślili, iż Sąd Rejonowy dokonał oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania. Nie można się zgodzić z takim stanowiskiem. Rozstrzygnięcie Sądu zostało w sposób należyty uzasadnione. Sąd przy tym nie dopuścił się także naruszenia art. 328§ 2 k.p.c. motywy zaskarżonego postanowienia zawierają bowiem ustalenia faktyczne oraz wskazują dowody na poparcie tych ustaleń. Przy czym wbrew twierdzeniom skarżących Sąd I instancji nie powołuje zbiorowo dowodów gdyż do poszczególnych ustaleń są przypisane dowody na podstawie których dane ustalenia zostały dokonane.

Nie doszło zatem do naruszenia przepisów procesowych które mogłyby mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia.

Należy podkreślić, iż ostatnia rozprawa była nagrywana za pomocą urządzenia utrwalającego dźwięk i obraz. Analiza tego zapisu wskazuje na to, iż po wywołaniu sprawy co nastąpiło 5 minut po wyznaczonej godzinie wnioskodawcy nie stawili się. W związku z czym Sąd zamknął rozprawę i wydał orzeczenie. Wnioskodawca spóźniony pojawił się podczas podawania przez Sąd ustnych motywów orzeczenia. Nie sposób w tej sytuacji skutecznie zarzucić sądowi naruszenia art. 224 § 1 k.p.c. poprzez nieudzielenie głosu stronie przed zamknięciem rozprawy. Pamiętać bowiem należy, że zgodnie z art. 513 k.p.c. niestawiennictwo uczestników nie tamuje rozpoznania sprawy. Nie było zatem przeszkód prawnych aby Sąd pomimo niestawiennictwa wnioskodawców zamknął rozprawę i wydał merytoryczne rozstrzygnięcie.

Niemniej jednak przed Sądem II instancji obecny wnioskodawca miał możliwość swobodnej wypowiedzi i przedstawienia swoich racji. Twierdzenia przytaczane przez wnioskodawcę na rozprawie odwoławczej w sposób oczywisty przemawiały jednak za oddaleniem wniosku o zasiedzenie.

Podstawą prawną, na której wnioskodawcy opierali wniosek, jest regulujący kwestię zasiedzenia art. 172 k.c. Zgodnie z tym przepisem posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§2).

W niniejszej Sąd zakwestionował okoliczność samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawców, wskazując, że posiadanie to miało charakter posiadania zależnego opartego o umowę najmu (dzierżawy) zawartą w 1990 roku skoro tak to nie można mówić o zasiedzeniu. Należy w pełni podzielić stanowisko Sądu Rejonowego.

Jak już wyżej wspomniano, przesłanką niezbędną do nabycia prawa własności rzeczy przez zasiedzenie jest posiadanie samoistne. Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel, a zatem postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. W rozumieniu art. 336 k.c. na posiadanie składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Najogólniej rzecz ujmując, corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Animus zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo.

Reasumując, stan posiadania samoistnego współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Praktycznie zaś wypada kierować się - przy ustalaniu charakteru posiadania - manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. Według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza można oceniać zarówno corpus jak też animus possidendi.

Istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania. Współ z dalszym zachowaniem posiadacza, manifestowanym na zewnątrz, pozwala ono określać rodzaj posiadania. Przyjmuje się, że „objęcie we władanie na podstawie porozumienia stron, które w swej intencji zmierzało do przeniesienia własności, jednakże skutku tego nie osiągnięto z braku przesłanek wymaganych prawem (np. niezachowanie formy ad solemnitatem), świadczy z reguły o posiadaniu samoistnym”. Z drugiej strony, zawarcie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia itp., przesądza raczej o nabyciu posiadania zależnego.

W realiach niniejszej sprawy bezspornym jest, że wnioskodawcy przez pierwszych kilka lat opłacali czynsz z tytułu użytkowania nieruchomości, a skoro tak to ewidentnie byli posiadaczami zależnymi. Posiadacz zależny nigdy nie nabędzie własności rzeczy przez zasiedzenie. Z uwagi na fakt, iż polski ustawodawca nie honoruje zasady nemo sibi causam possessionis mutare potest to jest możliwe aby posiadacz zależny według swego zamiaru jednostronnie przekształcił władanie cudzą rzeczą w posiadanie samoistne. Bez wątplenia taka zmiana charakteru posiadania powinna manifestować się na zewnątrz poprzez skonkretyzowane zachowanie posiadacza. Jedynie widoczna zmiana zachowania posiadacza będzie miarodajna dla otoczenia (i sądu orzekającego). Tymczasem w niniejszej sprawie wnioskodawcy co prawda posiadali swoją działkę to nawet przyjmując, iż od chwili gdy zaprzestali opłacać czynsz przekształcili swoje posiadanie na samoistne to i tak nie spełniają drugiej przesłanki zasiedzenia którą jest upływ przewidzianego w ustawie czasu ( w przedmiotowej sprawie lat 30).

Skarżący bardzo dużą wagę przywiązują do nabycia aktem notarialnym - jak twierdzą - nieruchomości podkreślają przy tym, iż w tym zakresie pozostawali w dobrej wierze co do jej nabycia. Analiza aktu notarialnego z 16 maja 1990r. - na który tak chętnie powołują się skarżący - wskazuje jednak, iż nie nabyli oni żadnej nieruchomości ale jedynie nabyli „prawa i roszczenia z tytułu wybudowania opisanego w § 1 domu letniskowego” (por. § 2 umowy sprzedaży k.18-19). Jednocześnie z aktu wynika, iż zbywca tych „praw i roszczeń” to jest firma (...)jest jedynie dzierżawcą nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Nie mogła zatem zbyć własności nieruchomości na rzecz wnioskodawców skoro sama była jedynie dzierżawcą.

Reasumując apelacja wnioskodawców jako całkowicie bezzasadna musiała zostać oddalona, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 520§ 3 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. nie obciążając wnioskodawców obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz uczestnika z uwagi na ich trudną sytuację.

SSO Jarosław Gołębiowski SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSO Dariusz Mizera

Na oryginale właściwe podpisy