

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 października 2014 roku, w sprawie z wniosku E. W., A. W. T. W., B. B. (1), M. B., z udziałem H. B., Ż. B., N. B., B. B. (2), S. O., A. O., A. P. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił wniosek. W uzasadnieniu Sąd I instancji podniósł, że powodem oddalenia jest brak po stronie wnioskodawców i uczestników, domagających się stwierdzenia na ich rzecz zasiedzenia, przymiotu samoistności posiadania przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawcy i uczestnicy nie mieli możliwości korzystania z przedmiotowej działki z wyłączeniem innych osób, a poza tym nie władali tą działką dla siebie, tak jakby byli jej właścicielami.

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości i wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku oraz zasądzenie kosztów postępowania od uczestniczki A. P. solidarnie na rzecz wnioskodawców. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono:

1. obrazę przepisów postępowania mającą wpływ na treść orzeczenia, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawcy nie sprzeciwiali się korzystaniu z drogi przez inne osoby mimo braku przeprowadzenia dowodów w tym zakresie, a także, że nie władali nieruchomością jak właściciele, mimo wykazania, że wykonywali liczne prace zachowawcze na przedmiotowej działce;
2. obrazę przepisów prawa materialnego, a to:
 - a) art. 339 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że wnioskodawcy nie wykazali swojego posiadania samoistnego, podczas gdy prawidłowe zastosowanie art. 339 k.c. powodowałoby przyjęcie domniemania posiadania samoistnego wnioskodawców i przerzucenie ciężaru dowodu jego nieistnienia na uczestniczkę A. P.,
 - b) art. 340 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nieprzyjęcie ciągłości posiadania w/w działki przez wnioskodawców,
 - c) art. 336 k.c. poprzez błędną jego wykładnię, co doprowadziło do wadliwego przyjęcia, że wnioskodawcy oraz uczestnicy postępowania, z wyłączeniem A. P., nie byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej działki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu w całości.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe i stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd I instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia.

Skarżący niezasadnie podnieśli, iż Sąd Rejonowy nie zastosował domniemań wynikających z art. 339 i 340 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego domniemania te zostały w niniejszej sprawie zastosowane, jednak na skutek przeprowadzonego postępowania dowodowego doszło do ich obalenia, co być może nie zostało w sposób wystarczający uwypuklone w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 336 k.c. poprzez jego niewłaściwą interpretację.

Sąd I instancji prawidłowo przyjął, iż w przedmiotowej sprawie nie doszło do spełnienia przesłanki posiadania samoistnego. Sąd Odwoławczy podziela argumentację prawną przedstawioną przez Sąd Rejonowy i przyjmuje ją za własną. Sąd Rejonowy jedynie wadliwie przyjął, że skarżący nie mieli możliwości sprzeciwiania się korzystaniu z drogi będącej działką nr (...) przez osoby idące do lasu czy też przejeżdżające w kierunku pól uprawnych. W tym zakresie nie było bowiem prowadzone postępowanie dowodowe i zarzut skarżących, dotyczący naruszenia w tym zakresie art.

233 § 1 k.p.c., należało uznać za trafny. Jednakże uchybienie to nie miało wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia podjętego przez Sąd I instancji.

Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2000r. w sprawie o sygn. akt V CKN 164/00, w którym stwierdzono, iż o byciu samoistnym posiadaczem decydują okoliczności dostrzegalne dla innych osób. W niniejszej sprawie takie okoliczności bez wątplenia nie wystąpiły. Posiadanie samoistne to władztwo nad rzeczą z wyłączeniem innych osób i niezależne od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w tym w szczególności niezależne od zgody i woli właściciela. Każdy posiadacz samoistny obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że z przyczyn usprawiedliwionych, uważa się za właściciela albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie, jak właściciel, chociaż wie, że nie jest właścicielem (tak m.in. Sąd Najwyższy w sprawie I CSK 300/07). Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 czerwca 2009 r. (sygn. akt I CSK 453/08) nie jest posiadaniem samoistnym posiadanie nieruchomości, którą nadal zajmuje jej właściciel, który nie ustąpił 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. Przy ocenie charakteru posiadania trzeba też mieć na uwadze, że ponieważ zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności, wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r. P 3/03).

Jak trafnie ustalił Sąd Rejonowy jeszcze w latach 80. w/w nieruchomość stanowiła przedmiot zgodnego posiadania poprzedników prawnych wnioskodawców i uczestników ubiegających się o stwierdzenie zasiedzenia na ich rzecz oraz ojca A. J. O.. Skoro poprzednicy prawni wnioskodawców i części uczestników korzystali z działki nr (...) wspólnie z właścicielem i za zgodą właściciela (trudno bowiem przypuszczać, że korzystanie byłoby zgodne bez takiej zgody), to nie sposób przyjąć, by byli oni posiadaczami samoistnymi. By nimi się stać musieliby w jakiś sposób zmanifestować wobec właściciela, że nie uznają jego prawa własności nad rzeczą. W przedmiotowej sprawie skarżący takiej okoliczności nie wykazali. Samo bowiem korzystanie z nieruchomości wspólnie z właścicielem i dokonywanie czynności konserwacyjnych drogi jest niewystarczające dla przyjęcia posiadania samoistnego przez korzystającego.

Sąd Okręgowy podziela zapatrywania wyrażone w orzecznictwie, iż dla oceny rodzaju posiadania ma znaczenie, czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą, i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą "jak" osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym. W razie zmiany posiadania zależnego na samoistne ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła, spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania przewidzianego w art. 339 k.c. Również samo istnienie posiadania samoistnego powinno być na zasadach ogólnych (art. 6 k.c.) wykazane przez wnioskodawcę. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012r. sygn. akt I CSK 360/11).

W ocenie Sądu Okręgowego w okresie od wydania aktu własności ziemi na rzecz Z. O. do połowy lat 80. nie zachodziło posiadanie samoistne wnioskodawców oraz uczestników domagających się stwierdzenia zasiedzenia na ich rzecz i ich poprzedników prawnych. Jak to bowiem wynika to jasno z ustalonego stanu faktycznego posiadanie to miało charakter zależny, co oznacza, że domniemanie z art. 339 k.c. zostało w tym zakresie obalone. Z całą pewnością nie istniał animus rem sibi habendi, skoro niewątpliwym był zależny charakter posiadania. Natomiast to na wnioskodawcach i uczestnikach domagających się stwierdzenia zasiedzenia spoczywał ciężar dowodu w zakresie wykazania zaistnienia przesłanki posiadania samoistnego, któremu nie sprościli.

Wnioskodawcy i niektórzy uczestnicy oraz ich poprzednicy prawni korzystali z działki nr (...) dojeżdżając do własnych nieruchomości, dokonywali na niej czynności niezbędnych dla zapewnienia jej przejezdności, a także ją utwardzali. Jednakże należy mieć na uwadze, że również właściciele podejmowali wobec w/w działki działania, którymi manifestowali swoje prawo własności. Chodzi przede wszystkim o zgody na wybudowanie wodociągów oraz sieci telekomunikacyjnej. Czynności te jednoznacznie wskazują, że posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez

wnioskodawców nie mogło zostać uznane za samoistne. Właściciel zmanifestował bowiem w ten sposób swoje władztwo nad rzeczą, a nie spotkało się to z żadnym przeciwdziałaniem ubiegających się o stwierdzenie zasiedzenia na ich rzecz, które wskazywałyoby na fakt, iż właściciel władztwo nad rzeczą utracił. Zatem zgoda wyrażona przez J. O. na przeprowadzenie tych inwestycji świadczyć musi o braku przymiotu posiadania samoistnego po stronie skarżących. Dodatkowo należy wskazać, że przejawem manifestacji prawa własności nad przedmiotową działką był fakt jej zaorania w 2011r. przez A. P.. To, że następnie zgodziła się tymczasowo zezwolić na korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawców i uczestników nie wpływa na inną ocenę posiadania.

Sąd Okręgowy zatem stwierdza, że po stronie skarżących istniał jedynie co najwyżej corpus, zaś wola posiadania „jak właściciel”, nie została w przedmiotowej sprawie wykazana.

Nawet gdyby przyjąć, że nastąpiło przekształcenie posiadania zależnego w posiadanie samoistne, to zostało ono przerwane czynnościami właścicielskimi odnoszącymi się do budowy wodociągu w 1997r. i sieci telekomunikacyjnej w 2000r. oraz zaoraniem gruntu w 2011r.. Co więcej, w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób przyjąć, by w/w działania właścicielskie można potraktować jedynie jako przemijającą przeszkodę nie przerywającą posiadania. Okoliczność, że działania te miałyby stanowić jedynie przemijającą przeszkodę podlegała wykazaniu przez stronę skarżącą, która w tym zakresie nie sprostała ciężarowi dowodu z art. 6 k.c. Stosownie bowiem do treści art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Natomiast art. 124 § 1 k.c. stanowi, że po każdym przerwaniu przedawnienie biegnie na nowo. Nawet gdyby przyjąć, że po stronie wnioskodawców i uczestników ubiegających się o stwierdzenie zasiedzenia na ich rzecz występowało posiadanie samoistne, to koniecznym byłoby przyjęcie, że doszło do przerwania biegu zasiedzenia w drodze czynności właścicielskich związanych z budową wodociągu w 1997r., sieci telekomunikacyjnej w 2000r. oraz zaoraniem działki w 2011r..

Reasumując, mimo lakoniczności uzasadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Rejonowy zaskarżone postanowienie jest prawidłowe i nie sposób było przyjąć, że doszło do zasiedzenia przez wnioskodawców i część uczestników działki nr (...) stanowiącej własność uczestniczki A. P..

W tym stanie rzeczy, biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną, orzekając jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalając, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, by odstąpić od ogólnej zasady ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym.