

UZASADNIENIE

W punkcie 1. postanowienia z dnia 26 kwietnia 2018 roku, wydanego w sprawie z wniosku Skarbu Państwa – Starosty (...) z udziałem Gminy A., Z. P., H. P., T. C., Z. C., K. C., E. W., M. S. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił wniosek. W punkcie 2. postanowienia, wydanego w sprawie z wniosku Z. P. i H. P., z udziałem Skarbu Państwa – Starosty (...), Gminy A., T. C., Z. C., K. C., E. W., M. S. o stwierdzenie nabycia własności tej samej nieruchomości przez zasiedzenie, Sąd Rejonowy w Zgierzu również oddalił wniosek.

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd I instancji wskazał, że ani wnioskodawca Skarb Państwa ani uczestnicy Z. i H. P. nie wykazali, aby posiadali nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) przez okres potrzebny do stwierdzenia zasiedzenia jako posiadacze samoistni. Działka nr (...) była wykorzystywana jako droga przez właścicieli okolicznych nieruchomości i inne osoby. Małżonkowie P. aż do 2014 roku, kiedy na części działki postawili bramę, również nie ograniczali innym osobom dostępu do drogi. Nie opłacali podatków od przedmiotowej nieruchomości. W 2010 r. Gmina wysypała na drogę szlakę. Gdyby uczestnicy faktycznie uważali się za właścicieli drogi, winni byli zrobić to sami, nie zaś zwracać się o to do Gminy. Nawet gdyby uczestnicy sami odśnieżali drogę, w tych okolicznościach, nie byłoby to wystarczające dla uznania ich za samoistnych posiadaczy nieruchomości. Jako osoby korzystające z drogi, musieli bowiem mieć możliwość przejazdu, wobec czego sami mogli dbać o jej przepustowość. Nie znaczy to jednak, iż czynili to jako właściciele. W ocenie Sądu Rejonowego pierwszą czynnością, jaka mogłaby wskazywać na ich samoistne posiadanie działki nr (...) jest postawienie na jej przebiegu bramy, co miało jednak miejsce w roku 2014, a zatem nie upłynął jeszcze czas konieczny do stwierdzenia zasiedzenia tejże nieruchomości na ich rzecz. Z drugiej strony Skarb Państwa również nie wykazał aby był posiadaczem samoistnym przedmiotowej działki- zajmował się utrzymaniem drogi z wyłączeniem innych osób ani by wykonywał względem nieruchomości inne obowiązki czy uprawnienia właścicielskie. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując podstaw do odstąpienia od zasady wyrażonej w powyższym przepisie. Sąd postanowił nie obciążać uczestników Z. i H. P. nieuiszczonymi kosztami sądowymi stosownie do art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia w zakresie punktu 2. wnieśli Z. P. i H. P. wnosząc o zmianę postanowienia w zaskarżonym zakresie i uwzględnienie wniosku o zasiedzenie.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili nieprawidłowe ustalenia polegające na stwierdzeniu, że nie upłynął po stronie wnioskodawców potrzebny okres do zasiedzenia nieruchomości, w sytuacji kiedy od dnia zakupu tj. 19 lipca 1984 roku i objęcia w samoistne posiadanie, upłynęły około 34 lata.

W uzasadnieniu skarżący powołali się na opinię biegłego, zeznania byłej właścicielki oraz osobiste przekonanie, z którego ich zdaniem wynika, że działka numer (...) była objęta umową sprzedaży. Ponadto wskazali, że Urząd Gminy A. wydał zgodę na sprzedaż gospodarstwa w całości, ukrywając wadę prawną transakcji. Na chwilę obecną próbuje stać się pełnoprawnym właścicielem działki stanowiącej integralną „całość” gospodarstwa.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja H. P. podlega odrzuceniu jako wniesiona po terminie.

Stosownie do treści art. 369 § 1 k.p.c. apelację wnosi się do sądu, który wydał zaskarżony wyrok, w terminie dwutygodniowym od doręczenia stronie skarżącej wyroku z uzasadnieniem. Jeżeli strona nie zgłosiła wniosku o doręczenie wyroku z uzasadnieniem w terminie tygodniowym od dnia ogłoszenia sentencji, termin do wniesienia apelacji biegnie od dnia, w którym upłynął termin do zgłoszenia takiego wniosku (§ 2 art 369 k.p.c.).

W przedmiotowej sprawie wniosek o sporządzenie uzasadnienia postanowienia z dnia 26 kwietnia 2018 roku w terminie złożyła Z. P.. H. P. nie złożył takiego wniosku. Termin do złożenia apelacji dla niego upływał w dniu 17 maja 2018 roku. Zatem złożenie przez niego apelacji wraz z wnioskodawczynią w dniu 13 czerwca 2018 roku nastąpiło z

przekroczeniem terminu i jego apelacja podlega odrzuceniu na podstawie art 370 k.p.c. w zw. z art 373 k.p.c. w zw. z art 13 § 2 k.p.c.

Apelacja Z. P. 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.

W treści apelacji skarżąca podniosła zarzut dotyczący nieprawidłowego ustalenia, że nie upłynął okres potrzebny do zasiedzenia nieruchomości w sytuacji gdy od dnia zakupu tj. 19 lipca 1984 roku i objęcia w samoistne posiadanie upłynęło 34 lata. Zdaniem skarżącej działka numer (...) była objęta umową sprzedaży, a Urząd Gminy A. ukrył wadę prawną.

Powyższe należałoby potraktować jako zarzut błędnej oceny ustalonych okoliczności faktycznych co do tego, że wnioskodawcy samoistnie posiadali przedmiotową nieruchomość oraz zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art 172 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

Sąd Okręgowy nie podziela powyższych zarzutów.

Sąd I instancji prawidłowo przyjął, iż w przedmiotowej sprawie nie doszło do spełnienia przesłanki posiadania samoistnego przez wnioskodawców Z. i H. P. przez okres niezbędny do zasiedzenia. Sąd odwoławczy podziela argumentację prawną przedstawioną przez Sąd Rejonowy i przyjmuje ją za własną.

Należy w pełni zgodzić się z poglądem wyrażonym 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. 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). Posiadacz musi wykazać, że dokonuje czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą (por. postanowienie SN z dnia 24 czerwca 2009 r., sygn. akt I CSK 453/08). 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). 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 przedmiotowej sprawie brak podstaw do przyjęcia, że małżonkowie P. korzystali z przedmiotowej nieruchomości jak właściciele przez cały okres niezbędny do nabycia jej własności przez zasiedzenie. Jak słusznie ustalił Sąd Rejonowy działka numer (...) była wykorzystywana jako droga dojazdowa przez właścicieli okolicznych nieruchomości i inne osoby. Okolicznością, która uzasadniałoby ewentualne przekształcenie władania przedmiotową działką w posiadanie właścicielskie było postawienie na części działki bramy, przy czym nastąpiło to dopiero w 2014 roku. Jednak nie można tego zdarzenia uznać za zmieniające charakter władania całą działką, bowiem zagrodzenie dotyczyło tylko jej części, nie ograniczając innym osobom dostępu do drogi.

Wnioskodawcy nie wykazali również innych okoliczności, które świadczyłyby, że po ich stronie istniało samoistne posiadanie. Nie opłacali podatków od przedmiotowej nieruchomości, w 2010 r. to Gmina wysypała na drogę szlakę. Słusznie podniósł Sąd Rejonowy, że podejmowanie czynności faktycznych takich jak odśnieżanie drogi nie można uznać za wyraz zamiaru posiadania dla siebie z wyłączeniem innych osób, bowiem ten przejaw korzystania z rzeczy stanowi zachowanie umożliwiające korzystanie z drogi przez wnioskodawców. Na nich spoczywał ciężar dowodu w zakresie wykazania zaistnienia przesłanki posiadania samoistnego, któremu nie sprościli. Wnioskodawcy

korzystali z działki nr (...) dojeżdżając do własnej nieruchomości, dokonywali na niej czynności niezbędnych dla zapewnienia jej przejezdności. Czynności te jednoznacznie wskazują, że posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców nie mogło zostać uznane za samoistne.

Należy również podnieść, że wbrew podnoszonym twierdzeniom wnioskodawczyni nie nabyła wraz z mężem działki numer (...). Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego geodety, umowa z dnia 19 lipca 1984 roku nie obejmowała działki numer (...).

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 Z. P. 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.