

**Sygn. akt II Ca 583/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Sławomir Buras

Sędziowie: SSO Marek Boniecki (spr.)

SSO Cezary Klepacz

Protokolant: protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lipca 2013 r. sprawy

**z wniosku B. B.**

**z udziałem P. B., G. B., M. B. (1), B. D., J. D., Gminy K., J. J., J. O., A. P.**

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika Gminy K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 13 lutego 2013 r. sygn. akt I Ns 938/12

**postanawia: oddalić apelację, zasądzić od Gminy K. na rzecz B. B. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**II Ca 583/13**

**Uzasadnienie postanowienia Sądu Okręgowego w Kielcach**

**z dnia 9 lipca 2013 r.**

B. B. wniosła o stwierdzenie, że wraz z mężem C. B. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej własność położonej w K. przy ul. (...) nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...)

Uczestnik Gminy K. domagała się oddalenia wniosku, kwestionując samoistność posiadania B. i C. małżonków B. przez czas wymagany do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Pozostali uczestnicy przyłączyli się do wniosku.

Postanowieniem z dnia 13 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Kielcach uwzględnił w całości wniosek oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, z którego wynika, że notarialną umową sprzedaży z dnia 20 lipca 1950 r. S. B. i M. B. (2) nabyli udziały po 1/4 części każde z nich we współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) o powierzchni (...) (działki oznaczonej na

planie (...)). Postanowieniem z dnia 7 lutego 1972 r. Sąd Powiatowy w K. stwierdził, że spadek po S. B. nabyli: żona M. B. (2), syn C. B. i córka D. B. po  $\frac{1}{3}$  części każde z nich. Umowami z dnia 12 maja 1972 r. C. B. nabył od swojej siostry D. B.  $\frac{1}{12}$  część, a od matki  $\frac{4}{12}$  części ww. nieruchomości. W dniu 29 września 1970 r. została wydana na rzecz C. B. decyzja o pozwoleniu na budowę budynku jednorodzinnego. W dniu 10 października 1973 r. wnioskodawczym z mężem zamieszkali w wybudowanym domu. Na mocy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 2 grudnia 2008 r. umowy darowizny wnioskodawczyni nabyła od swojego męża udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  części ww. nieruchomości, oznaczonej aktualnie numerem (...) o pow. 613 m<sup>2</sup>. Spadek po zmarłym w dniu 16 sierpnia 2009 r. C. B. nabyły: wnioskodawczyni i córka G. B. w równych częściach. Wnioskodawczym z mężem zamieszkali w 1973 r. przy ul. (...) K. w wybudowanym domu, na części działki oznaczonej nr. (...). Drugą część działki zajmowali sąsiedzi małż. D., którzy w 1974 r. wybudowali drugą część bliźniaka. Oprócz części działki nr (...) wnioskodawczyni wraz z mężem dokonali również ogrodzenia i zagospodarowania części działki (...), będącej przedmiotem zasiedzenia. Druga część działki nr (...) wraz drugą częścią działki nr (...) zostały ogrodzone i użytkowane przez sąsiada J. D.. Ogrodzenie od momentu jego zamontowania nie zmieniało swojego miejsca. Objęło wschodnią część działki nr (...) (obecnie działka oznaczona w ewidencji gruntów numerem (...)), będącej przedmiotem współwłasności z Państwem D. oraz wschodnią część działki nr (...), której właścicielem był wówczas Skarb Państwa, a obecnie Gmina K.. Na ogrodzonej nieruchomości, oznaczonej nr. (...), został przez wnioskodawczynię i jej męża urządzony przydomowy ogródek z nasadzeniami roślinnymi. Stan taki trwał niezmiennie od momentu ogrodzenia i zamieszkania przez wnioskodawczynię i jej męża tj. od 1973 r. Nikt o przedmiotową nieruchomość się nie upominał do jesieni 2001 r. Pismem z dnia 18 września 2001 r. Zarząd Miasta K. obciążył C. B. oraz B. D. i J. D. kwotą 2 059,36 zł z tytułu bezumownego korzystania z gruntu położonego przy ul. (...) stanowiącego własność Gminy K., oznaczonego w ewidencji gruntów numerem (...) w granicach ogrodzenia za okres od 18 września 1997 r. do 17 września 2001 r. W odpowiedzi mąż wnioskodawczyni pismem z dnia 16 października 2001 r. wystąpił z wnioskiem o nabycie posiadanego przez niego w obrębie ogrodzenia gruntu na własność, sprzeciwiając się jednocześnie naliczeniu opłat za posiadany grunt za kilka lat wstecz. Na pismo to wnioskodawczyni ani jej mąż nie otrzymali żadnej odpowiedzi. Gmina K. nie przeszkadzała w posiadaniu przez wnioskodawczynię i jej męża przedmiotowej nieruchomości, którzy nadal użytkowali ten grunt, jak dotychczas. Jesienią 2001 r. obsadzili grunt iglakami, które rosną do dziś. Pomimo tego, że cała działka nr (...) miała powierzchnię 600 m<sup>2</sup>, a udział męża wnioskodawczyni wynosił  $\frac{1}{2}$  części, nakazy płatnicze wystawiane przez Urząd Miasta w K. za lata 1999 do 2009 określały powierzchnię działki jako 350 m<sup>2</sup> i od takiej powierzchni był płacony podatek. Od 2010 r. powierzchnia nieruchomości, za którą wnioskodawczyni obciążana była nakazem płatniczym wynosiła 307 m<sup>2</sup>. Pismem z dnia 14 września 2012 r. Prezydent Miasta K. wezwał wnioskodawczynię do zawarcia umowy dzierżawy gruntu będącego przedmiotem zasiedzenia. Nieruchomość ta objęta jest księgą wieczystą (...).

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż wnioskodawczyni i jej mąż spełnili przewidziane w art. 172 k.c. przesłanki do nabycia przez zasiedzenie własności objętej wnioskiem nieruchomości, uwzględniając przy tym fakt, że do dnia 1 października 1990 r. nieruchomość Skarbu Państwa nie mogła być przedmiotem zasiedzenia. Sąd pierwszej instancji przyjął, że małż. B. od momentu zamieszkania na nieruchomości w 1973 r. manifestowali wolę właścicielskiego władania także częścią objętą wnioskiem, ogradzając ją i zagospodarowując jako przydomowy ogród. W ocenie Sądu Rejonowego wystąpienie przez męża wnioskodawczyni w 2001 r. do Gminy z propozycją nabycia własności nieruchomości nie oznaczało utraty woli posiadania właścicielskiego, lecz jedynie świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości. Zauważono przy tym, że C. B. odmówił zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Zdaniem Sądu pierwszej instancji ww. wezwanie do zapłaty nie stanowiło zdarzenia przerywającego bieg zasiedzenia na podst. art. 123 k.c. w zw. z art. 176 k.c. Jednocześnie Sąd ten przyjął, że wnioskodawczyni i jej mąż byli posiadaczami w złej wierze.

Postanowienie powyższe w całości zaskarżył apelacją uczestnik Gmina K., zarzucając: 1) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na pominięciu oświadczenia zawartego w piśmie C. B. z dnia 16 października 2001 r.; 2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 172 i art. 336 k.c., polegające na ich błędnej wykładni i w konsekwencji – zastosowaniu do przedmiotowego stanu faktycznego; 3) naruszenie przepisów

prawa procesowego, tj. art. 233 §1 k.p.c., polegające na braku wszechstronnego rozważenia treści pisma, o którym mowa w punkcie 1.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę postanowienia poprzez oddalenie wniosku.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie, kwestionując zarzuty podniesione w jej treści.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd pierwszej instancji w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własne jako poczynione z poszanowaniem reguł określonych przepisem art. 233 §1 k.p.c.

Nie można podzielić zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych polegającego na pominięciu oświadczenia C. B. zawartego w piśmie z dnia 16 października 2001 r. kierowanym do Urzędu Miasta K.. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wskazał na fakt sporządzenia tego pisma, choć nie przytoczył w całości jego treści. Skarżący pragnie zaakcentować pominięcie w stanie faktycznym tego fragmentu pisma, w którym mąż wnioskodawczyni zaproponował przygotowanie umowy dzierżawy spornego gruntu. Mieć jednak należy na uwadze, że okoliczność ta pozostawała w sprawie poza wszelkim sporem.

Kolejne zarzuty apelacji sprowadzają się w istocie do interpretacji ww. oświadczenia i jego skutków dla zaistnienia przesłanek określonych w art. 172 k.c., a w szczególności charakteru posiadania objętego wnioskiem gruntu. W rozpoznawanej sprawie niekwestionowanymi, a zarazem wynikającymi z wszystkich dowodów o charakterze osobowym, okolicznościami było objęcie przez wnioskodawczynię i jej męża spornego gruntu w posiadanie w 1973 r. i nieprzerwana kontynuacja tego posiadania do chwili obecnej. Wykazane ponad wszelką wątpliwość zostały także przejawy tego posiadania, tj. ogrodzenie i urządzenie przydomowego ogródka, a nadto brak zawarcia jakiegokolwiek umowy dającej tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości. Zgodzić należy się z Sądem pierwszej instancji co do tego, że ogrodzenie i zagospodarowanie spornego gruntu bez jakiegokolwiek próby akceptacji takiego działania przez właściciela, stanowiło wyraźną manifestację woli właścicielskiego posiadania nieruchomości. Brak jest jakichkolwiek dowodów świadczących o tym, że do 2001 r. wnioskodawczyni czy jej mąż starali się uzyskać obligacyjny lub rzeczowy tytuł prawny do zajętej działki. Istota sporu w rozpoznawanej sprawie ograniczała się zatem jedynie do interpretacji oświadczenia C. B. zawartego w jego piśmie z dnia 16 października 2001 r. W ocenie apelującego propozycja zawarcia umowy dzierżawy w powiązaniu z ofertą kupna nieruchomości świadczy o braku samoistnego posiadania nieruchomości, albowiem niweczy przesłankę woli posiadania rzeczy dla siebie jako właściciel.

Z poglądem tym zgodzić się nie można. Na wstępie podnieść trzeba, że w aktualnym orzecznictwie za ugruntowany uznać należy pogląd, zgodnie z którym samoistny posiadacz nieruchomości, znajdujący się na drodze do jej zasiedzenia, nie traci cech takiego posiadacza przez to, że zwraca się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, ponieważ takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania nią w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, iż posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary. W braku innych okoliczności nie wpływa to jednak na przesłanki, od których zależy nabycie własności w drodze zasiedzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2011r., III CSK 251/10, LEX nr 1095830). Zdaniem apelującego uczestnika, który zasadniczo nie kwestionuje przytaczanego poglądu, prośba o przygotowanie umowy dzierżawy jest właśnie taką „inną okolicznością”, która w powiązaniu z ofertą nabycia nieruchomości, niweczy samoistność posiadania. Interpretacji takiej Sąd Okręgowy nie podziela. Przy wykładni składanego przez męża wnioskodawczyni oświadczenia mieć należy na uwadze okoliczności mu towarzyszące, a przede wszystkim zachowanie małżonków B. tak przed, jak i po jego złożeniu. Jak zostało już wcześniej podniesione, wnioskodawczyni z mężem wyraźnie zmanifestowali, ogradzając i zagospodarowując nieruchomość, wolę posiadania rzeczy jak właściciele. Co więcej, opłacali podatki z powierzchni większej, niż wynikająca z ich tytułu własności. Z kolei treść oświadczenia z

16 października 2001 r. świadczy o tym, że finalnie nie byli oni zainteresowani innym niż właścicielski charakterem władania rzeczą. C. B. godził się na zawarcie umowy dzierżawy, ale nie bezwarunkowo, lecz jedynie pod warunkiem zawarcia umowy przeniesienia własności. Innymi słowy godził się na czasową rezygnację z posiadania właścicielskiego na rzecz posiadania zależnego, aby uzyskać tytuł własności, a nie jakikolwiek tytuł uprawniający do korzystania z nieruchomości. Sam przy tym fakt, że wyrażał wolę rezygnacji z posiadania jak właściciel nie oznacza, że do rezygnacji takiej doszło. Nie może zatem apelujący skutecznie przywoływać argumentu, wg którego, gdyby Gmina wyraziła wolę zawarcia umowy dzierżawy, doszłoby do jej zawarcia. Po pierwsze bowiem, umowa taka bezspornie zawarta nie została. Po wtóre, nie jest pewne, czy nawet przy woli podpisania umowy dzierżawy przez Gminę, doszłoby do jej zawarcia, zważywszy na to, że mąż wnioskodawczyni godził się niejako na przejściową rezygnację z właścicielskiego posiadania. Nie bez znaczenia jest także fakt, iż C. B. kategorycznie odmówił zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy za wcześniejszy okres i nie dokonał jakichkolwiek opłat w terminie późniejszym. Co więcej, jak wynika z niekwestionowanych w tym zakresie ustaleń Sądu Rejonowego, wnioskodawczyni i jej mąż w tym samym czasie dokonali zasadzenia iglaków. Zachowanie takie w żadnym wypadku nie świadczy o rezygnacji z właścicielskiego posiadania.

Konkludując powyższe rozważania, stwierdzić należy, iż Sąd Rejonowy nie uchybił przepisom prawa procesowego oraz materialnego i wydał prawidłowe orzeczenie.

Mając na uwadze powyższe argumenty, Sąd Okręgowy na podst. art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie wnioskodawczyni ograniczyły się do wynagrodzenia adwokata orzeczono na podst. art. 520 §3 k.p.c. oraz §8 pk1 1 w zw. z §6 pkt 5 w zw. z §13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

SSO C. Klepacz SSO S. Buras SSO M. Boniecki

Zarządzenie: odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć r.pr. P. K..