

Sygn. akt I Ca 265/16

POSTANOWIENIE

Dnia 7 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Grzegorz Zabielski

Sędziowie - SO Jerzy Dymke (spr.), SO Grażyna Szymańska-Pasek

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Domura

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2016 r. w Ostrołęce

na rozprawie

sprawy z wniosku **Z. Z. (1) i B. Z. (1)**

z udziałem **Z. Z. (2), A. S. i W. S.**

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników A. S. i W. S. od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrołęce z dnia 23 lutego 2016 r., sygn. akt I Ns 926/13

postanawia:

1. z urzędu sprostować oczywistą niedokładność w oznaczeniu nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie przez dodanie w pkt 1 zaskarżonego postanowienia po słowach: „powstałej po podziale działki (...)” słów: „objętej księgą wieczystą Nr (...) prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Ostrołęce”;
2. oddalić apelację;
3. zasądzić od uczestników A. S. i W. S. na rzecz wnioskodawców Z. Z. (1) i B. Z. (1) kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

W sprawie wszczętej w dniu 15 listopada 2013 r. na wniosek Z. Z. (1) i jego małżonki B. Z. (1) Sąd Rejonowy w Ostrołęce postanowieniem z dnia 23 lutego 2016 r., sygn. I Ns 926/13, stwierdził, że H. Z. i Z. Z. (2) nabyli na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. własność nieruchomości położonej w D., gm. L., o pow. (...) ha, oznaczonej numerem 534/1 na bliżej opisanej mapie biegłego geodety S. M. (pkt 1) oraz że koszty postępowania w tej sprawie każda ze stron ponosi we własnym zakresie (pkt 2).

Z pisemnego uzasadnienia postanowienia wynikały jego następujące, najważniejsze podstawy faktyczne i prawne.

Wnioskodawca H. Z. jest wnukiem A. i B. małż. Z., którzy byli właścicielami nieruchomości położonej we wsi D., składającej się m.in. z gruntów oznaczonych w obecnej ewidencji jako działki o numerach: 533 i 534. W połowie lat pięćdziesiątych ubiegłego wieku dziadkowie podzielili nieformalnie swoją nieruchomość, darowując działkę nr (...) synowi H. Z. i jego żonie Z. (rodzicom wnioskodawcy), zaś sąsiednią działkę nr (...) córce J. i jej mężowi J. S. (rodzicom uczestniczki postępowania W. S.). Obdarowani otrzymali ponadto grunty leżące po drugiej strony drogi gminnej –

Z. działkę nr (...), a S. działkę nr (...). W 1957 r. H. i Z. małż. Z. postawili dom drewniany w miejscu wskazanym przez B. Z. (2), będąc przekonani, że budują się na podarowanym im gruncie, ale, jak się później okazało, dom znalazł się w obrębie działki nr (...). W tym czasie w rodzinie panowała zgoda. J. i J. małż. S. nie rościli sobie żadnych praw do gruntów zajętych przez Z. pod dom i budynki gospodarcze, uznając, że zostały posadowione prawidłowo. H. i Z. małż. Z. stale zamieszkiwali w nowo wybudowanym domu, a na potrzeby prowadzonego gospodarstwa rolnego wykorzystywali stodołę, postawioną także na działce nr (...). Notarialną umową z dnia 18 sierpnia 1987 r. darowali wnioskodawcom gospodarstwo rolne, w skład którego weszła m.in. działka nr (...). Następcy objęli posiadanie nieruchomości w tych samych granicach, w jakich posiadali zbywcy. Po przejęciu gospodarstwa wybudowali drugi dom, murowany, który został posadowiony na działce nr (...), jednak jednym rogiem zahacza o działkę nr (...), oraz garaż, który również znalazł się częściowo na działce sąsiedniej. W czasie budowy tych obiektów nikt im nie przeszkadzał, ani nie rościł pretensji do działki, na której powstają. W dniu 14 lutego 2000 r. zmarł H. Z.. Spadek po nim z mocy ustawy nabyli: żona Z. Z. (2), ur. w (...) r., która występuje w niniejszym postępowaniu jako uczestniczka, oraz syn Z. Z. (1), wnioskodawca. W 2000 r. wnioskodawca dokonał rozbiórki drewnianego płotu, który stał między działkami nr (...) w miejscu oddalonym od drewnianego domu o ok. 6-7 m w stronę działki nr (...). Od tego czasu z pasa gruntu leżącego między tym domem a dawnym ogrodzeniem korzystali na przejazd w głąb swoich siedlisk zarówno wnioskodawcy, jak i następcy prawni małżonków S. – uczestnicy postępowania W. S. i jej mąż A. S..

Około roku 2010 między stronami powstał spór co do przebiegu granicy między działkami nr (...). Małżonkowie S. wybudowali płot murowany, przesuwając się z nim prawie pod ścianę drewnianego domu i tym samym obejmując w swoje posiadanie pas gruntu służący do tej pory jako wspólna droga.

Decyzją Wójta Gminy L. z dnia 10 sierpnia 2011 r. dokonano rozgraniczenia, w wyniku którego okazało się, że granica prawna nie pokrywa się ze stanem istniejącym w terenie, gdyż przebiega przez dom murowany wybudowany przez B. i H. Z. oraz przez ich garaż i stodołę. Obecnie wnioskodawcy i uczestniczka Z. Z. (2) korzystają z działki nr (...) do płotu murowanego postawionego przez małż. S., a Z. Z. (2) w dalszym ciągu mieszka w drewnianym domu wybudowanym w 1957 r.

Kierując się powyższymi ustaleniami faktycznymi Sąd Rejonowy uznał, że doszło do zasiedzenia przez uczestniczkę Z. Z. (2) i jej nieżyjącego już męża H. Z. własności części działki nr (...) - której właścicielami aktualnie są uczestnicy W. i A. małż. S. - wyznaczonej linią istniejącego płotu betonowego, który to fragment wg wyliczeń biegłego geodety S. M. ma powierzchnię 766 m. kw. i został oznaczony na jego mapie numerem 534/1 (cała działka nr (...) ma pow. 2,31 ha). Beneficjenci posiadali sporny kawałek działki co najmniej od 1957 r., tj. od postawienia na nim domu drewnianego dla siebie. Po rozważeniu problemów intertemporalnych związanych z wchodzącymi w rachubę regulacjami prawnymi rządzącymi instytucją zasiedzenia, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że w tej sprawie miały zastosowanie terminy zasiedzenia przewidziane w kodeksie cywilnym obowiązującym od 1 stycznia 1964 r., które według odpowiedniej wersji art. 172 tegoż kodeksu wynosiły: 10 lat w razie uzyskania posiadania w dobrej wierze i 20 lat w przypadku złej wiary. W ocenie Sądu Rejonowego, podstawową kwestią sporną była samoistność posiadania przez Z. Z. (2) i jej męża zasiadywanej nieruchomości. Należało odrzucić w tym zakresie koncepcję posiadania jedynie zależnego na podstawie użyczenia im przedmiotowego kawałka działki przez małż. S.. Decyzję w wejściu w jego posiadanie podjęli nie ci ostatni, lecz jeszcze za swojego życia B. Z. (2). Zainteresowani przez cały czas władali rzeczą jak właściciele, zarówno pod względem przejawianej woli, jak i podejmowanych czynności faktycznych. Posiadali samoistnie i nieprzerwanie od co najmniej 1957 r. do daty przekazania faktycznego władztwa nad gospodarstwem rolnym synowi Z. i synowej Z. Z. (2) w końcu 1985 r. Aż do 2010 r. nikt w rodzinie nie kwestionował prawa Z. do gruntu objętego obecnym sporem. Za takimi ustaleniami przemawiały dowody przeprowadzone w sprawie, w tym zeznań pięciu wskazanych świadków.

Sąd przychylił się natomiast do stanowiska przeciwników wniosku, że objęciu rzeczy w posiadanie przez zasiadających towarzyszyła zła wiara, ponieważ nie podjęli w tamtym momencie żadnych kroków, aby ustalić przebieg granicy, mimo niepewności w tym zakresie, i godzili się w związku z tym, że część zajmowanego gruntu może przynależeć do działki nr (...).

W świetle powyższego, początek biegu zasiedzenia należało przyjąć na dzień 1 stycznia 1965 r., a zatem 20 letni termin zasiedzenia upłynął w dniu 1 stycznia 1985 r. Dlatego Sąd Rejonowy, uwzględniając wniosek w jego ostatecznym kształcie, zmodyfikowanym w toku postępowania, postanowił jak w sentencji w pkt 1.

O kosztach postępowania za pierwszą instancję Sąd postanowił w myśl ogólnej zasady z art. 520 par. 1 k.p.c.

Opisane postanowienie zostało zaskarżone w całości przez uczestników W. S. i A. S., reprezentowanych przez zawodowego pełnomocnika. Apelujący zarzucili: - obrazę prawa materialnego: art. 172 k.c. przez jego zastosowanie i art. 710 k.c. przez jego niezastosowanie; - obrazę prawa procesowego: art. 227 i art. 233 par.1 k.p.c. przez wadliwą ocenę materiału dowodowego, prowadzącą do błędnych ustaleń faktycznych, w szczególności, że H. i Z. małż. Z. byli posiadaczami samoistnymi spornej rzeczy, podczas gdy w rzeczywistości ich posiadanie miało charakter zależny i wynikało z umowy użyczenia.

W konkluzji apelujący wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku o zasiedzenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania za obie instancje, ewent. o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy Z. Z. (1) i B. Z. (1), reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wniesli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Po rozpoznaniu sprawy na rozprawie apelacyjnej w dniu 7 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Ostrołęce zważył, co następuje:

Apelacja była bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd II instancji podziela i przyjmuje za własne wszystkie istotne ustalenia faktyczne i oceny prawne, które legły u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia, dodając na ich kanwie uściślające i uzupełniające uzasadnienie, wspierające ich trafność.

Kluczowe znaczenie w sprawie miało ustalenie, że istniejące na spornym areale obiekty budowlane w postaci domu drewnianego i stodoły zostały postawione przez rodziców wnioskodawcy Z. Z. (1) w drugiej połowie lat pięćdziesiątych i że aż do przekazania w połowie lat osiemdziesiątych gospodarstwa rolnego wnioskodawcom byli oni bezspornie ich wyłącznymi posiadaczami. W realiach sprawy powinno być oczywiste, że zabudowania stanowiły widoczny znak dominacji przez ich użytkowników nad funkcjonalnie przyporządkowanym do nich gruntem. Przy ocenie zebranego materiału dowodowego logika wydarzeń, prawdopodobieństwo faktyczne, doświadczenie życiowe, wiedza o zwyczajach wiejskich wskazywały, że w latach 50. doszło do wydzielenia przez protoplastów obecnych antagonistów gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dla syna H. i córki J., aby mogli się oni osobno pobudować w związku z założeniem własnych rodzin. Te znaczące w wielopokoleniowej rodzinie wydarzenia zbiegły się dosyć blisko w czasie (v. dodatkowe informacje pozyskane na ten temat na rozprawie apelacyjnej, k. 274 odw.). Rozporządzenia przybrały, jak to często bywało wówczas w stosunkach wiejskich, formę nieformalnych ustnych darowizn. Forsowana w apelacji koncepcja, że Z. skorzystali z kawałka gruntu, na którym się pobudowali jedynie na zasadzie użyczenia, i to nawet nie od rodziców, lecz od siostry S., raziła sztucznością. Po pierwsze, tego rodzaju kosztowna i trwała inwestycja sama przez się jednoznacznie świadczyła o zamiarze posiadania na stałe, bo nikt rozsądny nie podejmowałby jej na okres czasowy czy na chwiejnej podstawie. Po drugie, źródła obecnych pretensji uczestników, i konstruowania na ich poparcie „na siłę” koncepcji użyczenia, należałoby szukać w okoliczności w sumie przypadkowej i zewnętrznej dla zainteresowanych, a mianowicie w budzącym zasadnicze zastrzeżenia poprowadzeniu granicy ewidencyjnej między działkami nr (...), a także działkami nr (...), nie w/g linii prostopadłej, lecz ukośnej, poprzez istniejące już na miejscu zabudowania (v. szkic rozgraniczeniowy, k. 17). Jak wynikało z dołączonej do akt dokumentacji z rozgraniczenia w 2011 r., ewidencja gruntów na tym terenie została założona dopiero w 1967 r. (v. uzasadnienie decyzji, k.13), a zatem już po omawianej zabudowie siedliska, i nie widać jest żadnego logicznego wytłumaczenia, poza ewidentnym błędem geodety, dla przyjętego w ewidencji przebiegu granicy. To ukształtowanie granicy było później powielane w

aktach uwłaszczeniowych i wywodzonych z nich tytułach, nie zostało też skonwalidowane przy okazji rozgraniczenia. Na użytek tej sprawy to wszystko oznaczało, że w czasie budowy w latach 50., która, jak już wspomniano, ma bardzo istotne znaczenie w tej sprawie, najprawdopodobniej nie było żadnej granicy w miejscu widniejącym w późniejszej ewidencji gruntów, zaś starsi państwo Z. nie mogli dzielić swoich gruntów między dzieci według obecnych działek, jak to teraz utrzymują przeciwnicy wniosku o zasiedzenie, ponieważ takowych jeszcze nie było. Tym samym nie mogło być też żadnej potrzeby układania sobie przez ich dzieci wzajemnych stosunków na zasadzie użyczenia lub podobnej. Problem ujawnił się dopiero po wielu latach od upływu okresu zasiadywania, kiedy współcześni właściciele działki nr (...) zorientowali się, że granica figurująca w ewidencji gruntów biegnie w innym miejscu niż do tej pory wydawało się. Kolejnym dodatkowym argumentem za ustaleniem, że w okresie zasiadywania, który w okolicznościach sprawy upływał najpóźniej w dacie przyjętej w zaskarżonym postanowieniu, małżonkowie H. i Z. Z. (2) byli posiadaczami samoistnymi działki nr (...), było zachowanie przeciwników wniosku w okresie przed wszczęciem sprawy. Mianowicie, uczestnicy małż. S., stawiając około 2010 r., a więc już po powstaniu sporu, stałe betonowe ogrodzenie między działkami nr (...) w miejscu przez siebie wybranym faktycznie przyznali w ten sposób, że teren za tym ogrodzeniem w stronę działki wnioskodawców należy do tych ostatnich. Ukształtowali tym samym na trwale, a ściślej biorąc, potwierdzili, stan władania będący podstawą faktyczną zaskarżonego rozstrzygnięcia, które, co warto podkreślić, nie objęło innych przewijających się w sprawie gruntów, po których odbywał się kiedyś przejazd w głąb siedlisk obu sąsiadów. Odnosząc się wprost do zarzutów apelacji trzeba zauważyć, że w gruncie rzeczy wszystkie one zasadały się na jednej generalnej tezie, że posiadanie osób pretendujących do zasiedzenia nie miało charakteru samoistnego, lecz wynikało z użyczenia, i wyrażały się w mnożeniu na poparcie tego twierdzenia licznych zastrzeżeń pod adresem określonych fragmentów ustaleń faktycznych, które rozpatrywane w oderwaniu miały jednakże w rzeczywistości marginalne bądź wręcz żadne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Zaprezentowana metoda nie mogła odnieść skutku i nie zobowiązywała do kazuistycznego ustosunkowania się do poruszonych jednostkowych kwestii. Jak już zaznaczono, Sąd II instancji podtrzymuje wszystkie konstrukcyjne podstawy zaskarżonego postanowienia i nie widzi konieczności powtarzania ich w tym miejscu. Prawidłowe rozstrzygnięcie niniejszej sprawy z uwagą na jej specyfikę wymagało spojrzenia na nią z szerszej i bardziej ogólnej perspektywy, co wynikało również stąd, że krytyczne wydarzenia rozgrywały się wiele lat temu i trudno byłoby obecnie oczekiwać dokładnego, dowodowego odtworzenia ich szczegółów. Można jeszcze wspomnieć w tym zakresie, że przypomniane w apelacji rozmowy czy uzgodnienia, o których dosyć niejasno i nieporadnie mówili wnioskodawcy, należało interpretować na tle całej panoramy zdarzeń nie jako dowód użyczenia, lecz nieformalnego obrotu ziemi, co przy ocenie charakteru posiadania prowadziło do zgoła innych wniosków, a także, że mało istotne w tym przypadku było, czy to uczestnicy rzeczywiście płacili podatki (choć trzeba tu byłoby jeszcze zestawzić to twierdzenie z okresem biegu zasiedzenia), już choćby dlatego, że cały spor dotyczył tylko ok. 7 arów ziemi rolnej, chyba w ogóle nie opodatkowanej.

Ze wszystkich powyższych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji w pkt 2 na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c.

O kosztach postępowania za drugą instancję Sąd postanowił jak w pkt 3 sentencji w trybie art. 520 par. 2 k.p.c., mającego zastosowanie ze względu na sprzeczne interesy uczestników, w zw. z par. 5 pkt 1 i par. 2 pkt 4 oraz par. 10 ust.1 pkt 1 in principio taksy radcowskiej w brzmieniu ustalonym w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r., D. U. nr 1804, w zw. z par. 21 tejsze taksy.