

Sygn. akt II Ca 457/15

POSTANOWIENIE

Dnia 9 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Leszek Filapek
Sędziowie:	SSO Andrzej Grygierzec (spr.) SSR del. Piotr Łakomiak
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Kulińska

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2015 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z wniosku J. Ć. (1), P. U., W. B., W. Ć. (1), J. K. (1), W. U., J. K. (2)

z udziałem Gminy B., Ł. B., I. S., J. Ć. (2)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej

z dnia 9 kwietnia 2015 r. sygn. akt II Ns 1862/13

postanawia:

1) **oddalić apelację;**

2) **zasadzić od wnioskodawców, jako dłużników solidarnych, na rzecz uczestnika Gminy B. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sędzia Przewodniczący Sędzia

sygn.akt II Ca 457/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy W. Ć. (1), J. Ć. (1), W. U., P. U., J. K. (2), J. K. (1) oraz W. B. wnieśli o stwierdzenie zasiedzenia współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), o powierzchni 138 m², położoną w obrębie (...) D., objętej księgą wieczystą nr (...) według udziałów szczegółowo określonych w treści wniosku.

W odpowiedzi na wniosek Gmina B. wskazała, iż działka będąca przedmiotem wniosku o zasiedzenie stanowi z budynkiem położonym przy ul. (...) nierozdzielalną całość funkcjonalną i gospodarczą. Z uwagi na to, że wnioskodawcy

zajmowali znajdujące się tam lokale na podstawie decyzji o przydziale lokalu lub umów najmu, to również z przynależnego do nieruchomości podwórka korzystali w oparciu o przysługujące im prawo do lokalu. Tym samym, zdaniem uczestnika, nie została spełniona przesłanka samoistnego posiadania nieruchomości warunkująca możliwość nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia. Oprócz tego, jak wynika z wniosku teren nim objęty jest ogólnodostępnym parkingiem.

Rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy ustalił, że z dniem 1 stycznia 1967 r. Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie prawo własności parceli gruntowej (...) i parceli budowlanej (...) o łącznej powierzchni 2 a 82 m⁽²⁾, objętej Lwh (...) B. – D.. W 1988 r. dokonano podziału nieruchomości polegającego na włączeniu do parceli budowlanej (...) parceli gruntowej (...), z których powstały dwie działki: parcela budowlana (...) i parcela budowlana (...). Granicę parceli budowlanej (...) wyznaczały fundamenty budynku, zaś parcela budowlana (...) obejmowała pozostałą część nieruchomości. Taki podział był podyktowany możliwością ustanawiania odrębnej własności lokali i ich sprzedaży jedynie w budynku posadowionym na działce, której powierzchnia ściśle mieściła się w jego fundamentach. Budynek mieszkalny posadowiony był na parceli budowlanej numer (...) oraz (...) natomiast na parceli budowlanej numer (...) usytuowane było podwórko. Zgodnie z nową ewidencją gruntów parcela budowlana (...) otrzymała numer działki (...), parcela budowlana (...) otrzymała numer działki (...), zaś parcela budowlana (...) otrzymała numer działki (...). Tak oznaczone działki figurowały w księdze wieczystej numer (...). Kolejny podział nieruchomości nastąpił w 2011 r. Działka (...) została połączona z działką numer (...), a następnie wydzielono z nich dwie nowe działki oznaczone numerami: (...) o powierzchni 0,0138 ha oraz (...) o powierzchni 0,0053 ha. Aktualnie budynek mieszkalny przy ul. (...) jest posadowiony na dwóch działkach: (...) oraz (...). Z kolei podwórko dla budynku mieszkalnego, składające się z trawnika oraz z części utwardzonej m.in. tłuczniem i użytkowanej jako parking usytuowane jest na działce numer (...) oraz (...)

Wnioskodawczyni W. Ć. (1) wraz z mężem od 01.03.1971r była najemcą mieszkania nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B.. Własność tego lokalu wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym działek pod budynkiem nabyła w 1988r. Aktualnie właścicielem lokalu jest J. Ć. (2) na podstawie umowy darowizny z 27.12.2010r.

Wnioskodawca P. U. wraz z żoną był najemcą lokalu nr (...) w budynku przy ulicy (...) w B. od 13.08.1982r. W dniu 12.03.2008r małżonkowie U. nabyli ten lokal na własność wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Jeśli chodzi o lokal nr (...) to jego najemcą był zmarły 24.05.1999r K. K.. Po jego śmierci w mieszkaniu tym zamieszkał jeden z jego spadkobierców J. K. (2), który w dniu 18.02.2009r .wraz z żoną nabyli ten lokal na własność wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Z kolei wnioskodawca W. B. wraz z żoną nabyli własność lokalu nr (...) w budynku przy ulicy (...) w B. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w dniu 14.11.1995r. Aktualnie jego właścicielem jest Ł. B. na podstawie umowy darowizny z 27.02.2007r.

Od dnia 15 listopada 1996 r. M. G. najmowała w budynku lokal użytkowy składający się z jednego pomieszczenia. W lokalu tym do dnia 1 sierpnia 2002 r. prowadziła wypożyczalnię kaset video. Klienci wypożyczalni mieli do niej swobodny dostęp, w sposób nieskrępowany przechodząc przez podwórko. Lokal ten stanowi aktualnie własność I. S..

Na parkingu znajdującym się przed budynkiem parkowali lokatorzy budynku przy ul. (...), odwiedzający ich goście, jak również mieszkańcy sąsiednich budynków. W. Ć. (1) i J. Ć. (1) posiadali samochód od 1970 r. i stawiali go bądź na parkingu stanowiącym część dz (...), bądź na ulicy z przodu budynku. W razie potrzeby wraz z sąsiadami wysypywali na parking materiał w celu jego utwardzenia, konserwacji. Teren wokół budynku był zagospodarowany i uprzątnięty, nie był jednak nigdy ogrodzony. Wjazd na teren dz (...) nigdy nie był zastawiony szlabanem czy innym urządzeniem uniemożliwiającym wjazd. W. Ć. (1) dbała także o to, aby na podwórku nie gromadziła się zaśmiecająca je młodzież lub inne osoby spożywające alkohol czy też rozprawdzające środki odurzające. Sadziła również kwiaty.

Wskazać należy, iż działka stanowiąca przedmiot postępowania w trakcie budowy w latach siedemdziesiątych XX wieku parking przeznaczony na potrzeby KW PZPR przy ul. (...) częściowo została zagospodarowana (utwardzona)

jako parking z inicjatywy lokatorów budynku przy ulicy (...), jednakże z materiałów państwowych. Robotnicy pracujący przy budowie sąsiedniego, dużego parkingu, mieli część materiałów przeznaczyć bowiem na utwardzenie nieruchomości noszącej aktualnie oznaczenie dz (...).

Pismem z dnia 12 września 1997 r. W. Ć. (1), P. U., K. K. oraz J. B. zwrócili się do Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w B. z prośbą o wykonanie ogrodzenia z bramą wjazdową na podwórku przy budynku mieszkalnym numer (...) położonym przy ul. (...). Prośbę swoją motywowali tym, iż sąsiednie parkingi oraz chodnik przy budynku są wykorzystywane przez sąsiadujące z ich miejscem zamieszkania instytucje, co uniemożliwia im swobodne parkowanie. Chcąc zaś urządzić na podwórku kącik zabaw dla dzieci zwrócili się również o przesunięcie znajdującego się tam śmietnika w inne miejsce. Ostatecznie mieszkańcy zrezygnowali z budowy ogrodzenia oraz przesunięcia śmietnika z uwagi na wysokie koszty planowanych działań.

W 2005 r. w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w B. na zlecenie Administracji (...) został przeprowadzony remont. Zakres prac budowlanych obejmował wyłącznie sam budynek oraz znajdujące się w nim wyodrębnione lokale. Z kolei prace na podwórku prowadzili sami mieszkańcy, utwardzając plac kamieniem, kładąc zaprawę oraz układając krawężniki.

Aktualnie działka oznaczona numerem (...) składa się w zasadniczej części z utwardzonego parkingu. Przed wjazdem na plac znajdują się znaki: zakaz ruchu oraz zakaz ruchu – teren prywatny. Pozostałą część stanowi teren zielony. Od strony działki numer (...) plac jest ogrodzony metalowym ogrodzeniem. Z drugiej strony, od działki numer (...) posadzone są na nim jedynie słupki metalowe połączone łańcuchem oraz żywopłot. Pomiędzy żywopłotem a parkingiem ogólnodostępnym (dawnym parkingiem KW PZPR) biegnie chodnik prowadzący do ul. (...).

Przez teren dz (...)przechodzić również muszą pracownicy T., obsługujący urządzenie elektroenergetyczne w ścianie sąsiedniego budynku (kamienicy). Urządzenie to stanowi de facto skrzynię zamontowana w ścianie budynku.

Mając powyższe ustalenia na uwadze sąd pierwszej instancji stwierdził, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Wynika to stąd, że w przypadku żadnego z wnioskodawców nie można mówić o samoistnym posiadaniu działki (...) w sposób i przez okres prowadzący do stwierdzenia zasiedzenia. Przede wszystkim jedynie W. Ć. (2) oraz J. Ć. (1) od dnia 1 marca 1971 r. nieprzerwanie mieszkali w lokalu usytuowanym w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...). W. U. oraz P. U. wprowadzili się do lokalu nr (...) w 1982 r. i – jak to zostało wskazane we wniosku – od tego momentu za zgodą pozostałych mieszkańców zaczęli korzystać z podwórka usytuowanego na spornej działce. Podobnie było w przypadku J. K. (1), która zamieszkała w lokalu nr (...) w 1977 r. Jej mąż J. K. (2) zamieszkiwał już tam w okresie wcześniejszym, lecz w okresie od dnia 17 sierpnia 1990 r. do dnia 23 października 1995 r. wraz z małżonką przebywał w mieszkaniu przy ul. (...) w B.. Z kolei W. B., mieszkający w lokalu nr (...) jako mieszkaniu służbowym swojego ojca, nie przebywał tam w okresie od 1981 r. do 1994 r. i – jak sam przyznał – wszelkie ewentualne prace porządkowe, czy też związane z utrzymaniem podwórka były podejmowane pod jego nieobecność. O porządek na terenie placu dbała przede wszystkim W. Ć. (1). Podejmowana przez nią aktywność w postaci sadzenia kwiatów, czy też niedopuszczania do tego, aby na podwórku gromadziła się młodzież, czy też spożywające alkohol osoby, w świetle całokształtu okoliczności sprawy, nie mogła być jednak traktowana jako widoczny dla otoczenia przejaw władztwa nad nieruchomością, stanowiący zarazem ostrzeżenie dla właściciela gruntu.

W zasadzie parking był zawsze otwarty i każdy mógł tam zaparkować narażając się co najwyżej na bezpodstawną interwencję mieszkańców, którzy nie posiadali jednakże żadnych instrumentów prawnych, aby zapobiec korzystaniu przez osobę obcą z parkingu. Także mieszkańcy okolicznych budynków w nieskrępowany sposób korzystali z parkingu oraz z altany śmietnikowej.

Pewne przejawy władztwa na nieruchomością były możliwe do zaobserwowania dopiero od 2005 r., kiedy to przy okazji zleconego przez Administrację (...) remontu budynku przy ul. (...), mieszkańcy z własnej inicjatywy rozpoczęli porządkowanie i utwardzanie podwórka przed budynkiem.

Za objaw władztwa lokatorów nad nieruchomością nie można traktować faktu, iż w latach siedemdziesiątych z inicjatywy niektórych lokatorów utwardzono parking. Utwardzenie to nastąpiło z materiałów należących do inwestora sąsiedniego parkingu (Skarb Państwa), które zużyte zostały na terenie należącym do Skarbu Państwa.

Powyższe w pełni przekonuje zatem, że w sprawie nie zostały spełnione określone w art. 172 § 1 kc przesłanki pozwalające stwierdzić, że doszło do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Wnioskodawcy nie zdołali wykazać, aby posiadanie przez nich przydomowego podwórka nosiło cechy posiadania samoistnego, wyrażającego się w woli posiadania wyłącznie dla siebie oraz postępowania z nim tak, jak ze swoją własnością.

Rozstrzygnięcie o kosztach Sad Rejonowy oparł na podstawie art. 520 § 1 kpc i oddalił wniosek Gminy B. o zasądzenie kosztów postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli wnioskodawcy J. Ć. (1), P. U., W. B., W. Ć. (1), J. K. (1), W. U., J. K. (2).

Zaskarżyli orzeczenie w części oddalającej wniosek o zasiedzenie.

Domagali się zmiany postanowienia i uwzględnienia ich wniosku o zasiedzenie w całości. Jako żądanie ewentualne zgłosili wniosek o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Wnieśli również o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili naruszenie prawa materialnego, a to:

1. art. 176 kpc poprzez jego niezastosowanie i w rezultacie niedoliczenie do czasu posiadania J. K. (2) i J. K. (1) czasu posiadania ich poprzednika - K. K. oraz niedoliczenie do czasu posiadania W. B. czasu posiadania jego poprzednika - J. B.;
2. art. 172 kc w zw z art. 336 kc, poprzez błędną wykładnię przejawiającą się w nieprawidłowym rozumieniu pojęcia samoistnego posiadania, polegającym na uznaniu, że za przeszkodę do takiej kwalifikacji można uznać brak ogrodzenia nieruchomości;
3. art. 172 kc w zw z art. 336 kc, poprzez błędną wykładnię przejawiającą się w nieprawidłowym rozumieniu pojęcia samoistnego posiadania, polegającym na uznaniu, że za przeszkodę do takiej kwalifikacji można uznać zwrócenie się do miasta z prośbą o usunięcie altany śmietnikowej i posadowienie ogrodzenia;
4. art. 172 kc w zw z art. 336 kc, poprzez błędną wykładnię przejawiającą się w nieprawidłowym rozumieniu pojęcia samoistnego posiadania, polegającym na uznaniu, że za przeszkodę do takiej kwalifikacji można uznać sporadyczny dostęp innych osób do przedmiotowej nieruchomości;
5. art. 172 kc w zw z art. 336 kc, poprzez błędną wykładnię przejawiającą się w nieprawidłowym rozumieniu pojęcia samoistnego posiadania, polegającym na uznaniu, że za objaw władztwa nad nieruchomością nie można uznać czynności utwardzenia parkingu z inicjatywy wnioskodawców, dokonywanych przez nich remontów, obsadzenia i porządkowania nieruchomości;
6. art. 172 kc poprzez błędną wykładnię przejawiającą się w nieprawidłowym rozumieniu pojęcia samoistnego posiadania polegającym na uznaniu, że wnioskodawcom nie można przypisać władztwa nad nieruchomością, prowadzącego do jej zasiedzenia, skoro wystąpili z wnioskiem o zasiedzenie wskutek uzyskania porady prawnej w sprawie o wykup tej nieruchomości od Gminy B..

Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 172 kc uznając, że wnioskodawcy nie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości objętych wnioskiem.

W szczególności pierwotnie oni sami lub ich poprzednicy byli najemcami mieszkań w budynku przy ulicy (...) w B. przylegającym do działek objętych wnioskiem.

W tej sytuacji będąc posiadaczami zależnymi mieszkań oraz części wspólnych budynku i działki pod budynkiem nie mogli jednocześnie traktować działek położonych obok, a przeznaczonych na parkowanie pojazdów, posadowienia śmietnika (ogólnodostępnego) oraz dojście do budynku jako swojej własności. Również w okresie gdy nabyli zajmowane w budynku nr (...) lokale na własność, nie zmienił się zasadniczo sposób korzystania przez nich z działek objętych wnioskiem. Wnioskodawcy nigdy nie doprowadzili do ogrodzenia spornego terenu i uniemożliwienia dostępu do niego osobom postronnym. Wbrew twierdzeniom apelacji o ich posiadaniu zależnym objętych wnioskiem działek świadczy również to, że występowali o zgodę na usunięcie altany śmietnikowej oraz posadowienia ogrodzenia do właściciela terenu, a to Gminy B.. Utwardzenie terenu i jego porządkowanie nosi cechy prac społecznych mających na celu polepszenie warunków zamieszkiwania i korzystania z przyległego terenu nie tylko mieszkańców budynku nr (...), ale i innych korzystających z tego terenu osób. Do prac tych były wykorzystywane materiały pozyskane między innymi przy okazji remontu prowadzonego w budynku nr (...) (utwardzenie terenu) oraz przy okazji budowy dużego parkingu w bezpośrednim sąsiedztwie spornych działek.

Nawet gdyby przyjąć, że pewne działania mieszkańców budynku nr (...) w stosunku do działek objętych wnioskiem, takie jak umieszczenie znaku zakazu, sadzenie roślin oraz dbanie o to aby na tym terenie nie przebywały osoby pijące alkohol zachowujące się nieodpowiednio, można uznać za akty samoistnego posiadania, to miały one miejsce po 2005r., a ich czas trwania jest niewystarczający dla uznania, że upłynął termin zasiedzenia.

Bez znaczenia jest również to, że wnioskodawcy (niektórzy z nich) objęli mieszkania w posiadanie od swoich poprzedników i mogą doliczyć to posiadanie do swojego posiadania. Podstawowe znaczenie ma to, że ich poprzednicy byli nie właścicielami lokali lecz ich najemcami, a takie posiadanie jest jedynie posiadaniem zależnym nie prowadzącym do zasiedzenia. W tej sytuacji zarzut naruszenia przepisu art. 176 kc, jest bezzasadny.

Brak także podstaw do uznania wnioskodawców za samoistnych posiadaczy nieruchomości objętych wnioskiem na tej podstawie, że Gmina B. poinformowała ich (jak to określili udzieliła im „porady prawnej”), że mogą oni wystąpić o stwierdzenie zasiedzenia działek.

W toku całego postępowania w niniejszej sprawie uczestnik Gmina B. nie przyznała, że wnioskodawcy spełniają przesłanki z art. 172 kc do nabycia własności spornych nieruchomości przez zasiedzenie.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 385 kc w zw z art. 518 kpc i 13§ 2 kpc Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawców jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 520 § 3 kpc w zw z art. 108 § 1 kpc i art. 13§ 2 kpc zasądając od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestnika Gminy B. kwotę 900zł.

Sędzia Przewodniczący Sędzia

ref. I inst. SSR M. K.

t.f.