

Sygn. akt III Ca 331/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Gajewski (spr.)

Sędziowie: SO Bożena Bojko – Szczegiecka

SO Bożena Mathea

Protokolant: sekr. sąd. Maciej Mądziel

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. B. i A. B.

przeciwko K. B.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wejherowie

z dnia 20 września 2018 r. sygnatura akt I C 2675/17

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódek kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Bożena Mathea SSO Krzysztof Gajewski SSO Bożena Bojko – Szczegiecka

Sygn. akt III Ca 331/19

UZASADNIENIE

E. B. oraz A. B. pozwem z dnia 2 listopada 2017r. wniosły o nakazanie pozwanej K. B. wydania powódkom budynku gospodarczego posadowionego na stanowiącej własność powódek nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb K., objętej księgą wieczystą Kw Nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P.. Nadto wniosły o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódek kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódki E. B. oraz A. B. pozostają współwłaścicielkami w/w nieruchomości, zabudowanej między innymi murowanym budynkiem gospodarczym. Pozwana odmówiła prośbom powódek o dostęp do piętra budynku twierdząc, iż budynek jest jej w całości. Pozwana nie zastosowała się do wezwania powódek.

W odpowiedzi na pozew pozwana K. B. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódek kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew zgłosiła zarzut zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, który w jej ocenie powinien skutkować oddaleniem powództwa.

Wyrokiem z dnia 20 września 2018 r. w sprawie I C 2675/17 Sąd Rejonowy w Wejherowie nakazał pozwanej K. B., aby wydała powódkom E. B. i A. B. murowany budynek gospodarczy posadowiony na będącej własnością powódek nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), obręb K., dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (pkt 1) oraz zasądził od pozwanej K. B. solidarnie na rzecz powódek E. B. i A. B. kwotę 4.217,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie stanu faktycznego ustalonego w następujący sposób:

Powódki E. B. oraz A. B. pozostają współwłaścicielkami nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb K., objętej księgą wieczystą Kw nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P..

Na nieruchomości tej znajduje się budynek gospodarczy z czerwonej cegły. Budynek jest niezamieszkały. Na nieruchomości powódek znajduje się również szopka, na której spokrewniona ze stronami U. B. składa swój opał za ich zgodą. Poprzednim właścicielem nieruchomości był mąż E. B. i ojciec A. Z. B.. Przedmiotowy budynek po wojnie wybudował wujek Z. B. (brat jego matki) - A. S., który w nim zamieszkał. Po śmierci A. S. ojciec Z. L. B. przekazał K. B. dom rodzinny, w którym do tej pory pozwana mieszka, a synowi Z. - działkę nr (...), na której znajdował się budynek gospodarczy. Z budynku korzystał Z. B.. Trzymał w nim opał, deski i sprzęt rybacki. Z. B. początkowo był rybakiem i utrzymywał się z rybołówstwa. Następnie rozpoczął pracę w D..

Z. B. zezwolił - na zasadzie użyczenia swojej siostrze pozwanej K. B. na użytkowanie części parteru powyżej opisanego budynku, celem składowania przez nią w nim opału, gdyż dom, w którym zamieszkiwała nie posiadał piwnicy. W trakcie pracy w D. Z. B. budował dom na działce nr (...). W budowie pomagała mu siostra K. B.. Z. B. przekazywał jej uzyskiwane środki z pracy na morzu a pozwana zakupywała materiały budowlane niezbędne do budowy domu. W wybudowanym domu znajdowała się piwnica, dlatego Z. B. udostępnił siostrze większą część budynku gospodarczego do składowania rzeczy. K. B. jak użytkownik rozliczała się we własnym zakresie z kosztów pobranej w budynku gospodarczym energii elektrycznej.

W ocenie sąsiadów stron Z. B. był jedynym właścicielem działki nr (...) i budynku gospodarczego na niej posadowionego. S. stron T. D. (1) zwracała się do Z. B. o zgodę na wykonanie podmurówki przy budynku gospodarczym, która miała zabezpieczyć jej działkę. W 2000r. Z. B. otrzymał od T. D. (1) starą dachówkę, którą pokrył dach budynku gospodarczego. Z. B. opłacał podatek od nieruchomości, w tym od budynku gospodarczego oraz nigdy nie domagał się od pozwanej zwrotu tak opłacanego podatku.

Po śmierci Z. B., zmarłego w dniu 6 maja 2002 r powódki ograniczyły się do użytkowania tylko piętra budynku gospodarczego a na jego parterze pozwana - dalej na zasadzie użyczenia - składowała opał. Pozwana początkowo nie miała świadomości, że powódki wykorzystują górę budynku gospodarczego, gdyż domek był otwarty a powódki nigdy nie zwracały się o zgodę na składowanie opału na piętrze budynku, gdyż czuły się jego właścicielkami.

W 2016r. strony skonfliktowały się ze względu na wykonanie przez pozwaną prac budowlanych w budynku gospodarczym bez zgody powódek. W tym samym roku pozwana oraz A. P. w jej imieniu proponowała powódkom, że odkupi przedmiotową nieruchomość i poniesie koszty podatku od nieruchomości. A. P. w imieniu K. B. kontaktowała się telefonicznie z A. B. w celu polubownego odkupienia budynku gospodarczego.

Od lipca 2017r. jedyny dostęp do budynku gospodarczego ma K. B.. K. B. wymieniła zamki w budynku, wobec czego powódki nie mają do niego dostępu.

Powódki skierowały pod adresem pozwanej pismo z dnia 28 lipca 2017 roku, gdzie zażądały od pozwanej, aby poszanowała ich własność.

Pełnomocnik powódek pismem z 4 października 2017 roku wypowiedział pozwanej umowę użyczenia, a także wezwał ją do wydania nieruchomości, wskazując termin przeprowadzenia tej czynności na dzień 27 października 2017 roku. Pozwana nie zastosowała się do wezwania powódek.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zgromadzonych dokumentów, a także na podstawie zeznań powódki A. B., pozwanej K. B. oraz zeznań świadków. Sąd uznał za w pełni wiarygodne dokumenty, z których przeprowadził dowód, gdyż ich autentyczność i prawdziwość nie budziła wątpliwości. Dokumenty te zostały zgromadzone w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawnymi, a także mają charakter kompletny. Wiarygodność tych dokumentów nie była w toku postępowania kwestionowana przez żadną ze stron. Strony nie kwestionowały kserokopii dokumentów i nie domagały się złożenia oryginałów przez stronę przeciwną. Sąd Rejonowy za wiarygodne uznał zeznania zarówno powódki, jak i pozwanej, które w wielu aspektach się pokrywały. Sąd nie znalazł natomiast podstaw do ustalenia, aby pozwana swoim zachowaniem dawała wyraz swemu poczuciu, iż czuła się właścicielem tej nieruchomości. Sama pozwana wskazywała bowiem, że użytkowała nieruchomość oraz liczyła na to, że brat przekaze jej własność budynku gospodarczego, czego jednak nie uczynił. Natomiast zeznania powódki były w ocenie Sądu Rejonowego wiarygodne i pokrywały się z zeznaniami słuchanych świadków. Sąd Rejonowy również uznał za wiarygodne zeznania świadka T. D. (2), sąsiadki stron. Świadek wskazywała, że w jej ocenie Z. B. był właścicielem przedmiotowego budynku gospodarczego i to jego uważała za właściciela tego budynku. Sąd wskazał, że świadek zeznawała na podstawie swoich własnych doświadczeń i obserwacji, z których wynika, że pozwana nigdy nie była traktowana jako właściciel przedmiotowego budynku gospodarczego. W ocenie Sądu na wiarę zasługiwały również zeznania świadka F. B., gdyż były szczere, logiczne oraz konsekwentne. Świadek wskazywał, że Z. B. pozwolił swojej siostrze K., aby trzymała w budynku gospodarczym opał. Nadto wskazywał, że również H. B. zbudował drewnianą szopkę obok przedmiotowego budynku gospodarczego za zgodą Z. B.. Sąd Rejonowy dał również wiarę świadkowi K. L., której zeznania były szczere oraz korelowały z zeznaniami pozostałych świadków. Świadek mimo, iż jest koleżanką pozwanej to wskazywała, że K. B. korzystała z budynku gospodarczego za zgodą Z.. Sąd miał jednak na uwadze, że świadek nie miała dokładnej wiedzy na temat stosunków właścicielskich stron oraz że - w ocenie Sądu - nie była konsekwentna w swoich zeznaniach w zakresie pomagania przez pozwaną w budowie domu przez Z. B.. Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne zeznania świadka A. P., w szczególności na okoliczność próby odkupienia przez K. B. przedmiotowego budynku gospodarczego. Pomimo, że A. P. starała się przedstawić wersję korzystną dla pozwanej, to z jej zeznań wynikało, że K. B. nie czuła się właścicielem przedmiotowej nieruchomości, gdyż zwracała się samodzielnie oraz poprzez świadka do powódek z propozycją „odkupienia budynku”. Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne zeznania świadka N. P., jednak miał na uwadze, że świadek jest osobą młodą i nie miał szczegółowej wiedzy na temat stosunków majątkowych stron. Sąd dał również wiarę świadkowi R. R., który nie miał szczegółowej wiedzy na temat stanu posiadania budynku gospodarczego, jednak z przedstawionej przez niego wersji wynikało, że pozwana miała świadomość, że powódki trzymają na piętrze budynku swoje rzeczy i nie zwracają się do pozwanej o zgodę na swoje działania.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, iż powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawą prawną żądania wydania nieruchomości przez powódki jest przepis art. 222 § 1 k.c. Sąd rozpoznając powództwo petytoryjne (tzn. oparte na uprawnieniach właścicielskich powoda) obowiązany jest ustalić po pierwsze, czy rzeczywiście osoba zgłaszająca roszczenie jest właścicielem rzeczy, po drugie - czy osoba, przeciwko której roszczenie jest skierowane, włada rzeczą oraz po trzecie - czy władającemu rzeczą nie właścicielowi przysługuje wobec właściciela skuteczne prawo do posiadania rzeczy.

W ocenie Sądu meriti w przedmiotowej sprawie wszystkie wskazane powyżej przesłanki zachodziły w stosunku do pozwanej K. B.. Powódki są bowiem właścicielami spornej nieruchomości, co potwierdza aktualna treść księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości nr (...).

Za chybiony uznał Sąd Rejonowy podniesiony przez pozwaną zarzut zasiedzenia, podważający prawo własności powódek.

Jak wskazał Sąd Rejonowy, poprzednim właścicielem spornego budynku gospodarczego był mąż E. B. i ojciec A. Z. B.. Budynek po wojnie wybudował wujek Z. A. S., który w nim zamieszkał. Po śmierci A. S. ojciec Z. B. przekazał córce K. B. dom rodzinny, w którym do tej pory ta mieszka, a synowi Z. działkę nr (...), na której znajdował się budynek gospodarczy. Z budynku korzystał Z. B.. Trzymał w nim opał, deski i sprzęt rybacki. Z. B. początkowo był rybakiem i utrzymywał się z rybołówstwa. Następnie rozpoczął pracę w D.. Z. B. zezwolił - na zasadzie użyczenia swojej siostrze, pozwanej K. B., na użytkowanie części parteru powyżej opisanego budynku, celem składowania przez nią w nim opału, gdyż dom, w którym zamieszkiwała nie posiadał piwnicy. Sporny budynek gospodarczy nie był okresowo eksploatowany przez powódki z racji tego, że opał powódek był głównie składowany w piwnicy, jednak w dalszym ciągu pozwalały one pozwanej na użytkowanie budynku w ramach dobrych relacji międzysąsiedzkich na zasadach ustalonych pomiędzy Z. B. a pozwaną, co trwało do 2016r.

Przechodząc w tym miejscu do analizy przesłanek zasiedzenia, Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności zajął się kwestią samoistnego posiadania budynku gospodarczego przez pozwaną. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, pozwana K. B. zawsze sądziła, że nieruchomość jest własnością osób trzecich, tj. Z. B., a potem powódek, co wskazywała na rozprawie w dniu 11 września 2018r. (k. 89). Nigdy nie płaciła podatku od nieruchomości, natomiast brat Z. nigdy nie wzywał jej do zwrotu tego podatku. Nadto pozwana przyznała, że zarówno Z. B. oraz powódki swobodnie korzystali z budynku oraz nigdy nie pytali pozwanej o korzystanie, gdyż byli przekonani, że nieruchomość jest ich własnością. Powyższe całościowo obrazuje stosunek zarówno powódek, jak i pozwanej do spornej nieruchomości. Zaakcentować również trzeba, że w środowisku sąsiedzkim za właścicieli przedmiotowego budynku uważany był Z. B., a potem powódki. Co więcej, sama pozwana wyrażała chęć wykupu przedmiotowego budynku od powódek, jednak powódki nie wyraziły na powyższe zgody, a zatem dawała wyraz temu, iż nie uważa siebie za właściciela tego budynku.

W związku z powyższymi ustaleniami, zdaniem Sądu meriti, niemożliwe jest do przyjęcia stanowisko, że pozwana K. B. może być uznana za samoistnego posiadacza spornego gruntu i budynku, skoro sama nie czuła się jego właścicielem. Sama dała temu wyraz nie tylko w treści odpowiedzi na pozew (gdzie wskazywała na użytkowanie budynku gospodarczego), ale również swoimi zeznaniami, z których wprost wynikało, że za właścicieli uważała osoby trzecie (od których chciała „odkupić budynek gospodarczy”) a nie siebie. W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że pozwana nigdy nie była samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, albowiem nie wyrażała woli posiadania tej nieruchomości jak właściciel tylko dla siebie i na swoją rzecz. Wobec powyższego badanie kolejnych przesłanek stało się zbędne. Posiadanie pozwanej przedmiotowego budynku miało charakter posiadania zależnego, tj. pozwana władała nim jak użytkownik.

Konkludując, pozwana nigdy nie była samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, w związku z czym nie spełniona została podstawowa przesłanka nabycia własności poprzez zasiedzenie.

Wobec powyższego Sąd a quo zbadał kolejne przesłanki roszczenia windykacyjnego. Bezsporne jest to, iż pozwana aktualnie zajmuje przedmiotową nieruchomość, posiada do niej klucze i czyni to bez tytułu prawnego. Dotychczasowa umowa użyczenia została przez powódki wypowiedziana. Podkreślenia wymaga, że w toku postępowania pozwana oświadczyła, że odmawia wydania kluczy do budynku powódkom.

W ocenie Sądu Rejonowego fakt zajmowania przez pozwaną nieruchomości należącej do powódek, wbrew ich woli, należało ocenić jako naruszenie prawa własności, stanowiące trwałe wkroczenie w sferę uprawnień właściciela, powodujące powstanie roszczenia windykacyjnego. Zdaniem Sądu pozwana nie legitymowała się skutecznym

względem powódek tytułem do nieruchomości. Stąd też powództwo o wydanie nieruchomości zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji w pkt I wyroku nakazał pozwanej K. B., aby wydała powódkom E. B. i A. B. murowany budynek gospodarczy posadowiony na będącej własnością powódek nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), obręb K., dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W punkcie 2 wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu na mocy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i art 108 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła pozwana zaskarżając je w całości oraz zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 339 k.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo formalnego powołania w uzasadnieniu wyroku i braku obalenia tego domniemania przez powódki, a w konsekwencji:

- naruszenie art. 172 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazywał, iż pozwana nabyła część przedmiotowej nieruchomości zabudowaną budynkiem gospodarczym w drodze zasiedzenia,

a nadto

- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności poprzez danie wiary wszystkim świadkom i zeznającym w sprawie stronom, wbrew istotnej sprzeczności zeznań świadków zawnioskowanych przez powódki oraz zeznań powódki A. B. ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym w postaci zdjęć i map oraz sprzeczności tych zeznań z zasadami logiki,

ponadto

- poprzez dokonanie ustaleń jawnie sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie niespornym materiałem dowodowym co raz jeszcze świadczy o tym iż Sąd I instancji nie poradził sobie z prawidłowym ustaleniem stanu faktycznego.

W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżanego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu skarżąca zakwestionowała prawidłowość oceny wiarygodności poszczególnych, przeprowadzonych w toku postępowania dowodów, podkreślając, iż nie zostało obalone domniemanie wynikające z art. 339 k.c., a tym samym, iż doszło do zasiedzenia spornej nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powódki wniosły o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódek zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, uznając, że z prawidłowo i niewadliwie ustalonego stanu faktycznego Sąd wyciągnął logiczne i trafne wnioski. Sąd I instancji dokonał właściwej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie i na tej podstawie w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny.

Apelacja pozwanej opierała się w istocie na zakwestionowaniu prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego polegającej na dowolnej ocenie zebranego materiału dowodowego, konsekwencją czego było naruszenie przez Sąd orzekający w I instancji przepisów prawa materialnego poprzez przyjęcie, że pozwana nie wykazała, że posiadała samoistnie przedmiotowy budynek gospodarczy przez okres umożliwiający jego zasiedzenie. Podniesiony w apelacji zarzut

naruszenia art. 233 k.p.c. stanowi de facto jej podstawę i ma istotne znaczenie z punktu widzenia dalszych zarzutów dotyczących naruszenia art. 339 k.c. i art. 172 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy za bezzasadny. Sąd Okręgowy podziela wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko, że kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów mogą być przedmiotem kontroli odwoławczej, jednakże powołanie się w środku zaskarżenia na naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (wyrok SN z dnia 25.07. 2000 r., III CKN 842/98; LEX nr 51357, orzeczenie SN z dnia 14 stycznia 2000 r. I CKN 1169/99 nie publ.). Za utrwalony uznać należy ponadto wyrażony w doktrynie i orzecznictwie pogląd, iż ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00).

Wbrew stanowisku skarżącej, nie sposób uznać, żeby apelacja skutecznie podważała prawidłowość dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny mocy dowodowej i wiarygodności zebranego w sprawie materiału dowodowego i wyprowadzonych na tej podstawie wniosków. W opinii Sądu Okręgowego zebrany w sprawie materiał dowodowy został oceniony przez Sąd I instancji w sposób całościowy i prawidłowy. Sąd Okręgowy nie dopatrył się sprzeczności w dokonanych ustaleniach dotyczących przedmiotowego budynku, w kwestiach mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jak i w ocenie poszczególnych dowodów, w tym przede wszystkim zeznających w sprawie świadków. Strona bowiem, na której ciąży obowiązek wykazania określonej okoliczności może to zrobić w różnoraki sposób, zarówno poprzez przedstawienie stosownych dokumentów, jak również poprzez dowody osobowe. W okolicznościach n/n sprawy wskazania wymaga, iż nie tylko świadek F. B., ale również świadek T. D. (1), K. L. oraz R. R. – w sposób bezpośredni, bądź pośredni potwierdzili, że pozwana nie była samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości. W swoich zeznaniach podkreślali, iż to Z. B. zezwolił pozwanej na korzystanie z przedmiotowego budynku i składowanie opału, pozwana zaś miała tego świadomość i nie czuła się jego właścicielem. Wskazywali również na pojedyncze zdarzenia, z których jednoznacznie wynikało, że zarówno pozwana, jak i sąsiedzi, uważali Z. B. za właściciela budynku. Z. B. wyraził między innymi zgodę na wybudowanie betonowej podmurówki na swojej działce od strony działki T. D. (1), wymienił dachówkę na przedmiotowym budynku gospodarczym wskazując, iż jest on jego własnością i podejmował decyzje dotyczące możliwości korzystania z spornego budynku (k.58 - 60). Świadek T. D. (2) zarówno potwierdziła, że Z. B. kładł wspomnianą dachówkę (k. 58), ale także opisała zdarzenia w ramach którego wskazał on pozwanej, że „może wziąć koparkę i w każdej chwili zburzyć .. budynek gospodarczy” (k. 59). Powyższe wyraźnie wskazuje, iż Z. B. czuł się jego właścicielem, czemu dawał wyraz na zewnątrz i okoliczność ta nie była przez nikogo kwestionowana, zaś możliwość korzystania przez pozwaną ze spornego budynku wynikała jedynie z tego, że Z. B. użyczył go K. B. do składowania drewna (zeznania świadków T. D. (1) k. 58, K. L. k. 60, F. B. k. 59, R. R. k. 72). Powyższe okoliczności przyznawała również sama pozwana podczas wysłuchania w charakterze strony na rozprawie w dniu 11.09.2018 r. zeznając m.in., że „gdy ojciec umarł, to dom Z. był już postawiony(...)”, „Z. pozwolił mi, że ja będę korzystać z tego domu, a on tam nic nie korzystał i nic tam nie trzymał (...)” (k. 89).

W kontekście powyższych rozważań fakt, iż to pozwana opłacała należności za zużytą energię elektryczną uznać należy jedynie za powinność wynikającą z użyczenia rzeczy osobie drugiej, natomiast o tym, że początkowo Z. B., a później

powódki uważali się za właścicieli budynku i tak byli traktowani, najlepiej świadczy fakt, że opłacali oni podatek od nieruchomości, potwierdzając tym samym swoje właścicielskie atrybuty. Okoliczność powyższa wynika również z faktu, iż pozwana zwracała się do nich, aby ewentualnie ten budynek od nich wykupić, co stanowi dodatkowy argument przemawiający za tym, że nie czuła się właścicielem tego budynku, skoro chciała go odkupić od faktycznych właścicieli. W kontekście powyższych rozważań zarzuty skarżącej odnoszące się do kwestii drugiego budynku (szopy) w żaden sposób nie podważają prawidłowości dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń stanu faktycznego, jak również oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Na marginesie jedynie wskazania wymaga, iż wspomniane zagadnienie, nie ma w sprawie znaczenia, podobnie jak kwestia „zabicia deskami okien”, które nie było przedmiotem ustaleń Sądu I instancji. Zawarte w apelacji zarzuty skarżącej dotyczące rozmów związanych ze spadkobranie, stanowią jedynie nieoparte dowodami jej twierdzenia. Błędnie również skarżąca walor wiarygodności odnosi jedynie do osób, które były we wnętrzu przedmiotowego budynku, albowiem nic nie stoi na przeszkodzie, aby wiedza, co do posiadania wynikała z obserwacji zewnętrznych bądź informacji udzielanych przez strony postępowania lub osoby trzecie. Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż brak było podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c.

Odnosząc się z kolei do kwestii o charakterze materialnoprawnym zasadnie Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawę powództwa stanowił przepis artykułu 222 § 1 kc. Prawidłowo ocenił także Sąd Rejonowy na kim spoczywał ciężar dowodu na okoliczność ewentualnego przysługiwania posiadaczowi skutecznego względem strony powodowej prawa do zajmowania spornej nieruchomości. Pozwana temu ciężarowi nie sprostала, bowiem nie wykazała, iż była posiadaczem niezależnym i władała spornym budynkiem jak właściciel.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany – do tego nieuprawniony. W wytoczonej na podstawie art. 222 § 1 kc sprawie o wydanie nieruchomości powód powinien zatem udowodnić, że jest jej właścicielem, a prawo to narusza pozwany, któremu przeciwko właścicielowi nie przysługuje żaden skuteczny tytuł do władania nieruchomością. W niniejszej sprawie powódki udowodniły, że są właścicielkami przedmiotowej nieruchomości, pozwana zaś nie wykazała, aby przysługiwał jej względem powódek skuteczny tytuł do władania nią. W niniejszej sprawie pozwana, co prawda, podniosła zarzut jej zasiedzenia, jednak zasadnie Sąd I instancji uznał, iż nie zasługiwał on na uwzględnienie. Na podstawie art. 172 § 1 kc posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Jak wynika z art. 172 § 2 kc posiadacz nieruchomości nabywa jej własność po upływie lat trzydziestu, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Uwzględniając powyższe należało w sprawie zbadać, czy wystąpiły wszystkie przesłanki zasiedzenia w/w nieruchomości. Pierwszą przesłanką jest posiadanie samoistne danej nieruchomości. Na podstawie art. 339 kc posiadaczem samoistnym rzeczy jest osoba, która nią faktycznie włada jak właściciel. W doktrynie wyróżnia się dwa elementy, na które składa się posiadanie samoistne, są to: fizyczne władztwo nad rzeczą oraz wola władania rzeczą dla siebie. Warto wskazać, iż wola władania dla siebie przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego. Posiadanie samoistne należy rozumieć jako faktyczne wykonywanie wszelkich uprawnień, które składają się na prawo własności i może wchodzić w grę nie tylko w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem, czyli włada nieruchomością samodzielnie we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie. Na zewnątrz – przez otoczenie – postrzegany jest jak właściciel (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 r. sygn. akt III CRN 18/94, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 2004 r. sygn. akt I CK 398/03). Natomiast ten, który włada cudzą rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający

inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą jest posiadaczem zależnym. Różnica między posiadaczem zależnym i samoistnym sprowadza się do ukierunkowania woli posiadacza. Posiadanie właścicielskie jest wykonywane tak jakby rzecz była własnością posiadacza, posiadanie zależne jest wykonywane tak jakby posiadaczowi przysługiwało określone prawo korzystania z cudzej rzeczy. Ostatecznie więc istotą posiadania zależnego jest władanie rzeczą w swoim imieniu, ale w zakresie odpowiadającym innemu niż własność prawu rzeczowemu.

W niniejszej sprawie – o czym była mowa powyżej – zasadnie Sąd Rejonowy uznał, że pozwana nie była samoistnym posiadaczem rzeczowej nieruchomości. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika bowiem, iż korzystała ona z niej na zasadzie użyczenia i była tego faktu – podobnie jak inne osoby - świadoma, a zatem, wbrew zawartym w apelacji zarzutom, zostało obalone domniemanie wynikające z art. 339 k.c. Uznając za chybiony zarzut apelującej, jakoby była posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości, Sąd Okręgowy wskazuje, że dla oceny rodzaju posiadania ma znaczenie, czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela, czy 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 (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r. sygn. akt I CSK 360/11). Prawidłowo tym samym Sąd Rejonowy uznał, że w toku postępowania pozwana nie wykazała zaistnienia przesłanek zawartych w art. 172 k.c. definiującego legalną instytucję zasiedzenia rzeczy nieruchomości, w szczególności posiadania samoistnego.

W świetle powyższego, Sąd Okręgowy po analizie dowodów przedstawionych w niniejszej sprawie, w tym zeznań samej pozwanej - podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwana nie spełniła ustawowej przesłanki umożliwiającej rozpoczęcie biegu zasiedzenia nieruchomości, a tym samym jej zasiedzenie. Podzielając więc pogląd Sądu Rejonowego co do braku po stronie pozwanej niezbędnej do zasiedzenia w świetle art. 172 k.c. przesłanki samoistnego posiadania Sąd Okręgowy - podobnie jak Rejonowy - nie widzi potrzeby szczegółowego rozważania czasu trwania posiadania, gdyż niezależnie od tego czasu, do zasiedzenia własności spornej nieruchomości dojść w tym przypadku nie mogło. Podkreślenia przy tym wymaga, iż zasadą konstytucyjnie określoną - od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa - jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest odstępstwem od tej zasady i to bardzo daleko idącym. Dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. (por. orz. Sąd Najwyższy z dnia 6 października 2004 r., sygn. akt II CK 33/04).

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut naruszenia art. 339 nie mógł się ostać, gdyż domniemanie z niego wynikające zostało skutecznie obalone. Wobec zaś obalenia tego domniemania i przyjęcia, że samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości po stronie pozwanej nie było, również zarzut dotyczący naruszenia art. 172 k.c. okazał się bezzasadny.

Biorąc powyższe pod uwagę na mocy art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację, uznając, iż nie zasługuje ona na uwzględnienie, o czym orzekł w pkt 1.

W punkcie 2 wyroku Sąd Okręgowy na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu obciążył nimi pozwaną. Na koszty postępowania apelacyjnego składały się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1800 zł. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd Okręgowy ustalił w oparciu przepisy § 2 pkt. 5 w zw. z § 10 ust.1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (DZ. U. z 2015 r. poz. 1800).

SSO Bożena Mathea SSO Krzysztof Gajewski SSO Bożena Bojko – Szczegiecka