

# POSTANOWIENIE

Dnia 28 marca 2018 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSO Katarzyna Wręczycka

: SSO Grzegorz Karaś (spr.)

SSO Jolanta Bojko

Protokolant: Wojciech Langer

**po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2018 r. we Wrocławiu**

**na rozprawie**

**sprawy z wniosku R. K., T. K. i P. K.**

**przy udziale Gminy W.**

**o zasiedzenie**

**na skutek apelacji wnioskodawców**

**od postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu**

**z dnia 8 czerwca 2017 r.**

**sygn. akt XI Ns 411/16**

**postanawia:**

**I. oddalić apelację;**

**II. nie obciążyć wnioskodawców kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz uczestnika postępowania.**

SSO Grzegorz Karaś SSO Katarzyna Wręczycka SSO Jolanta Bojko

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej oddalił wniosek R. K., T. K. i P. K. o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), której właścicielem jest uczestnik postępowania Gmina W..

Postanowienie to Sąd Rejonowy wydał w oparciu o następujący stan faktyczny:

Z. K. wraz z żoną B., z pochodzenia Rosjanką, został przesiedlony z terenu obecnej Ukrainy w okolice W. w 1957 r. Z. K. był pracownikiem stacjonującego na terenie Polski wojska (...). W związku ze swoim zatrudnieniem na przełomie lat 50. i 60. Z. K. oraz jego rodzinie (to jest żonie oraz urodzonemu w (...) r. synowi R. K.) przyznane zostało prawo do zamieszkania w zaadaptowanym do celów mieszkalnych budynku gospodarczym znajdującym się na nieruchomości gruntowej przy ulicy (...) we W.. W tym samym czasie w budynku mieszkalnym na tej nieruchomości mieszkanie służbowe otrzymali oficerowie (...).

Około roku 1965 r. Z. K. wraz z rodziną przeprowadził się do budynku mieszkalnego, początkowo zajmując w nim jedno pomieszczenie zwolnione przez żołnierza armii radzieckiej. Został do tego zachęcony przez pracowników (...), którzy sami wskazali mu, iż pokój w budynku mieszkalnym jest niewykorzystywany. Przez kolejne 2-3 lata rodzina Z. K. dzieliła budynek mieszkalny z innym pracownikiem wojska Związku (...), a po jego wyprowadzeniu zajęła cały budynek. Za zgodą dowódcy jednostki wojska Związku (...) z rodziną wykonała remont budynku mający na celu jego adaptację. Zainstalowano centralne ogrzewanie, podłączono gaz oraz zrobiono izolację budynku, pomieszczenia piwniczne zostały zaadaptowane do funkcji kuchni i łazienki. Przed zajęciem całego budynku odmalowano ściany w pozostałych pomieszczeniach.

Na początku 1966 r. Z. K. ubiegał się o przydział mieszkania komunalnego dla siebie oraz swojej rodziny; otrzymał decyzję odmowną uzasadniana brakiem dostatecznej ilości mieszkań do przydziału. W 1968 r. Z. K. wydana została książka meldunkowa obejmująca nieruchomość przy ulicy (...) we W..

Po zajęciu budynku mieszkalnego Z. K. zwracał się do organów władzy publicznej o uregulowanie sytuacji prawnej związanej z korzystaniem z nieruchomości, w szczególności chciał podpisać umowę normującą jego prawa do lokalu. Otrzymywał informacje, że z powodu pozostawiania nieruchomości w dyspozycji armii (...) nie jest to możliwe. Z. K. uiszczal opłaty za media, nie wnosil opłat za korzystanie z lokalu, gdyż nie był do tego wzywany przez administrację armii radzieckiej.

Z. K. zamieszkiwał nieprzerwanie w przedmiotowej nieruchomości do 1993 r., najpierw z żoną i synem, później również z synową i wnukami. Po śmierci pierwszej żony i ponownym zawarciu związku małżeńskiego na kilkanaście lat wyprowadził się wraz z drugą żoną do L.. W domu przy ul. (...) we W. mieszkali wówczas R. K. z żoną J. (od 1982 r.) i dziećmi.

Z. K. powrócił do domu przy ulicy (...) we W. w 2005 r. i zamieszkiwał w nim do swojej śmierci w 2012 r. Po śmierci Z. K. w budynku w dalszym ciągu zamieszkiwała jego rodzina. W domu nie były wykonywane żadne dalsze remonty.

Nieruchomość przy ulicy (...) we W. w trakcie korzystania z niej przez rodzinę Z. K. stanowiła własność Skarbu Państwa i była użytkowana przez armię Związku (...). Z dniem 27 maja 1990 r. nieruchomość ta stała się z mocy prawa nieodpłatnie własnością gminy miejskiej W..

Dla nieruchomości przy ul. (...) we W. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Aktualnie ujawnionym właścicielem przedmiotowej nieruchomości pozostaje gmina W..

W dniu 13 maja 2009 r. gmina W. przejęła protokolarnie do zarządzania przedmiotową nieruchomość od R. oraz J. K. (1). W trakcie przejęcia przekazujący R. i jego żona J. K. (1) wyrazili wolę pozostania w domu i zawarcia z gminą umowy najmu; wskazali jednocześnie, że zajmują budynek bezumownie i wyrazili wolę uregulowania tytułu prawnego do nieruchomości.

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 20 lipca 2012 r. wydanym w sprawie prowadzonej pod sygnaturą XI C 788/11 nakazano F. K., J. K. (2), J. K. (1), R. K. oraz T. K. opuszczenie lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...). Jednocześnie orzeczono, że P. K. przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W toku postępowania pozwani nie wskazywali, że służy im prawo do nieruchomości.

Gmina W. nie wyraziła zgody na zawarcie umowy najmu dotyczącej nieruchomości przy ul. (...) we W.. Aktualnie w zamieszkują tam R. K. z synami P. K. i T. K.. W kartotece finansowej lokalu widnieje zadłużenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu od momentu przejęcia budynku przez gminę od Skarbu Państwa.

Apelację od postanowienia złożyli wnioskodawcy. W apelacji zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, mający istotny wpływ na treść zaskarżonych rozstrzygnięć, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 336 k.c. w zw. z art. 13 § 5 k.p.c. polegające na dowolnej i jednostronnej ocenie dowodów

zgrupowanych w sprawie, w wyniku nieprawidłowo prowadzonej, wybiórczej analizy poszczególnych dowodów z zaniechaniem wszechstronnego rozważenia całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i w rezultacie wywiedzenie przez Sąd wniosków sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego i logicznie nieprawidłowych polegających na:

- błędnym uznaniu, iż poprzednik prawny wnioskodawców oraz wnioskodawcy są posiadaczami zależnymi nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, pomimo wykazania w toku postępowania, iż wnioskodawcy są niewątpliwie posiadaczami samoistnymi,
- nieuzasadnionym i wybiórczym traktowaniu zgromadzonego przez Sąd materiału dowodowego, co doprowadziło do bezzasadnego uznania twierdzeń uczestnika,

2. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe sporządzenie uzasadnienie polegające na lakonicznym jego sformułowaniu co do uznania wiarygodności dowodów wskazanych przez powoda;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj:

- art. 336 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że wnioskodawcy są posiadaczami zależnymi nieruchomości objętej wnioskiem, w sytuacji gdy sposób władania nieruchomością w trakcie posiadania uległ zmianie, a sposób i charakter władztwa wskazują na posiadanie samoistne,

- art. 339 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji uznanie, że wnioskodawcy nie są posiadaczami samoistnymi nieruchomości, w sytuacji gdy uczestnik nie obalił domniemania prawnego wynikającego z tej regulacji,

- art. 171 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie prowadzące do błędnego uznania, że nie została spełniona przesłanka do stwierdzenia nabycia nieruchomości objętej wnioskiem w postaci wykazania statusu posiadacza samoistnego.

Wnioskodawcy wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i wydanie orzeczenia stwierdzającego nabycie prawa własności przez zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania.

Uczestnik postępowania Gmina W. wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja wnioskodawców nie zasługiwała na uwzględnienie i podlegała oddaleniu. Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Rejonowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego. Jednocześnie na podstawie tak przeprowadzonego postępowania dowodowego i zgromadzonych dowodów, Sąd Rejonowy wywiódł trafne wnioski i oceny prawne, które Sąd Okręgowy w całości podziela. Sąd Rejonowy w sposób pełny wyjaśnił przesłanki, jakimi kierował się przy interpretacji obowiązujących przepisów prawa na podstawie, których wydał zaskarżone orzeczenie. Argumenty Sądu Rejonowego jako słuszne i znajdujące uzasadnienie w stanie faktycznym i prawnym są w pełni aprobowane przez Sąd Okręgowy.

W ocenie Sądu Okręgowego wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy zasadnie ustalił, że zarówno wnioskodawcy jak ich poprzednik prawny władali nieruchomością objętą sporem nie będąc jej posiadaczami samoistnymi lecz posiadaczami zależnymi. Posiadanie zależne nie mogło natomiast prowadzić do zasiedzenia.

Oceniając władztwo Z. K. nad nieruchomością, poprzednika prawnego wnioskodawców, Sąd Rejonowy zasadnie uznał, że prawo do korzystania z tej nieruchomości uzyskał on w ramach stosunku służbowego. Z mieszkania służbowego Z. K. korzystał w sposób uzgodniony z pracownikami jednostki wojska Związku (...). Wszelkie prace adaptacyjne oraz remontowe dokonywane były po uprzednim uzgodnieniu z dowódcą właściwej jednostki. Ponadto, i co najistotniejsze Z. K. wielokrotnie ubiegał się o unormowanie swojej sytuacji prawnej poprzez zawarcie stosownej umowy uprawniającej do korzystania z nieruchomości z jej właścicielem, co świadczy o fakcie, iż podejmując działania ukierunkowane na sformalizowanie swojej sytuacji mieszkaniowej, był przekonany, iż nie jest właścicielem i wykonuje władztwo zależne. Z. K. nie dążył do uzyskania prawa własności, lecz domagał się przydziału (czyli nawiązania stosunku najmu lub podobnego). Wszystkie te okoliczności pozwalają na jednoznaczne przyjęcie, że Z. K. był posiadaczem zależnym i nie wykonywał władztwa nad nieruchomością jak właściciel, co nie pozwala na przyznanie mu przymiotu posiadacza samoistnego.

Zasadnie także ocenił Sąd Rejonowy, że korzystanie przez Z. K. i jego rodziny z nieruchomości oraz wykonywanie napraw oraz remontów nie mogą świadczyć o samoistnym charakterze jego posiadania, albowiem ten sposób korzystania z nieruchomości właściwy jest również dla osób, które w ograniczonym zakresie sprawują władztwo nad cudzą rzeczą. Nie można przyjąć, że na podstawie samego faktycznego korzystania z nieruchomości Z. K. był posiadaczem samoistnym, bowiem faktyczne władztwo nad rzeczą jest bowiem elementem charakterystycznym zarówno dla posiadania samoistnego, jak i zależnego.

Stosunek Z. K. do nieruchomości był taki jak stosunek posiadacza zależnego, świadczy o tym fakt, że wielokrotnie występował on o zawarcie umowy uprawniającej do korzystania z nieruchomości, najdobitniej świadczy, że nie wykonywał władztwa nad rzeczą jak właściciel i właścicielem takim się nie czuł. Z. K. nigdy nie zamierzał zachować nieruchomości dla siebie, lecz poprzez wnioski kierowane do organów władzy publicznej zmierzał jedynie do sformalizowanego uregulowania stosunków z właścicielem nieruchomości. Z tych też względów Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy, zgodny z zasadami logiki i w oparciu o dowody zgromadzone w sprawie uznał, że poprzednik prawny wnioskodawców nie był posiadaczem samoistnym, a jego władanie nad nieruchomością nie mogło prowadzić do zasiedzenia jej własności.

Także w odniesieniu do następców prawnych Z. K. a powodów w sprawie, Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że nie byli oni posiadaczami samoistnymi nieruchomości, zatem posiadanie przez nich nieruchomości także nie mogło prowadzić do zasiedzenia jej własności. Okolicznością potwierdzającą, iż wnioskodawcy byli jedynie posiadaczami zależnymi przedmiotowej nieruchomości, jest oświadczenie złożone przez wnioskodawcę R. K. w 2009 r., z którego wynika, iż wnioskodawca wyraził wolę zawarcia umowy najmu. Zatem manifestował swoje posiadanie jako zależne potwierdzając, że nie włada nieruchomością jak właściciel. Gdyby traktował on swoje posiadanie jako samoistne, to nie zwracałby się go Gminy o zawarcie umowy najmu lecz żądał przeniesienia własności nabytej w drodze zasiedzenia. Prawidłowo ocenił Sąd Rejonowy, że oświadczenie to sposób niebudzący wątpliwości ujawniło stosunek psychiczny R. K. względem nieruchomości. Wyrażona przez wnioskodawcę wola zawarcia umowy najmu z gminą W. świadczy, że wnioskodawcy nie zamierzali zachować przedmiotowej nieruchomości dla siebie jako właściciele, lecz podobnie jak poprzednio Z. K. chcieli w sposób sformalizowany uregulować stosunki z właścicielem, utrzymując posiadanie nad cudzą nieruchomością.

Słusznie wskazał także Sąd Rejonowy, że o charakterze posiadania jako posiadania zależnego świadczy także treść oświadczenia zawarta w protokole przekazania nieruchomości. W świetle treści tego dokumentu nie może budzić wątpliwości, że posiadacze spornej nieruchomości zdawali sobie sprawę z braku uprawnień właścicielskich do władania nieruchomością przy ul. (...) we W.. W treści protokołu znajduje się bowiem wyraźne oświadczenie, że „Państwo K. zajmują nieruchomość bezumownie, mają wolę pozostania w domu, chcą uregulować tytuł prawny do nieruchomości poprzez zawarcie umowy najmu”. Okoliczności te świadczą w sposób wyraźny i jednoznaczny, że wnioskodawcy nie traktowali nieruchomości jako swojej własności i nie użytkowali jej jak właściciele, stąd nie można im przydać przymiotu posiadacza samoistnego.

Trafnie także Sąd Rejonowy uznał, że w sprawie niniejszej nie doszło w czasie posiadania nieruchomości do zmiany charakteru posiadania z zależnego na samoistny. Nie sposób bowiem uznać, by Z. K. lub którekolwiek z wnioskodawców jawnie manifestował zamiar posiadania nieruchomości dla siebie jako właściciel. Poprzednik prawny wnioskodawców Z. K. aż do swojej śmierci korzystał z przedmiotowej nieruchomości jak z mieszkania służbowego, jedynie w zakresie przysługującego mu prawa, nie ponosił on także danin o charakterze publicznoprawnym, a w szczególności podatku od nieruchomości. W odniesieniu do nieruchomości Z. K., a następnie wnioskodawcy, ponosił jedynie bieżące opłaty za media według zużycia. Ponadto Zarówno Z. K., jak i wnioskodawcy, wielokrotnie manifestowali zamiar uregulowania swojej sytuacji prawnej poprzez zawarcie umowy najmu.

W świetle powyższych okoliczności uznać należy, że Sąd Rejonowy trafnie orzekł, że pomimo posiadania przez Z. K. i wnioskodawców, nieruchomości przez okres, który mógł prowadzić do zasiedzenia nieruchomości, to z uwagi na fakt, że przez cały czas trwania tego posiadania byli oni posiadaczami zależnymi, nie samoistnymi, przesądzał brak możliwości zasiedzenia nieruchomości objętej przedmiotem sporu.

Mając powyższe na względzie na podstawie art. 365 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelacja wnioskodawców została oddalona.

Orzeczenie o kosztach zostało wydane na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

SSO Grzegorz Karaś SSO Jolanta Bojko SSO Katarzyna Wręczycka

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawców,