

Sygn. akt III Ca 659/16

POSTANOWIENIE

Dnia 26 stycznia 2017r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Katarzyna Kwilosz – Babiś (sprawozdawca)

Sędzia SO Urszula Kapustka

Sędzia SR del. Monika Młynarczyk – Mościcka

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2017r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy S.

przy uczestnictwie M. B., Skarbu Państwa - Starosty (...), D. B.

o zasiedzenie nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 20 czerwca 2016r., sygn. akt I Ns 1210/15

postanawia:

1. ***oddalić apelację;***

2. ***zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestników M. B. i D. B. solidarnie kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

(...)

Sygn. akt III Ca 659/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2016r. (sygn. akt I Ns 1210/15) Sąd Rejonowy w Nowym Sączu oddalił wniosek Gminy S. o zasiedzenie części dz. ewid. nr (...) położonej w S..

Sąd Rejonowy ustalił, że D. B. i M. B. są współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr (...) położonej w S., objętej KW (...). Poprzednio właścicielami nieruchomości byli rodzice uczestniczki D. A. i M. L. (1).

Nieruchomość stanowiąca dz. ewid. nr (...) o pow. 0,0615 ha powstała z p.b (...) o pow. 0,0704 ha. objętej (...) – S. (obecnie zamkniętej). Rodzice uczestniczki – M. i A. L. (1) nabyli przedmiotową nieruchomość w drodze umowy sprzedaży z dnia 24 sierpnia 1946r. W 1949r. została im odebrana większość pomieszczeń budynku numer (...) - od

strony rynku pozostała im jedynie wąska sień, gdzie urządzili sklep, w którym handlowali słodyczami, warzywami i owocami. Sklep nie miał typowej wystawy, od strony rynku posiadając jedynie drzwi, dlatego M. L. (2) eksponowała towary przed sklepem na stelażu o szerokości 2 metrów, a sięgającym na odległość około 1 metr w głąb chodnika. Po śmierci A. L. (2) w 1970r. jego udział przypadł żonie M. L. (2) i trojgu dzieciom – I. Z., D. B. i J. L. (1). M. L. (2) prowadziła sklep do 1989r., z tym że od 1982r. jedynie sezonowo, tj. od 1 maja do 31 września. W pozostałych pomieszczeniach handlowych budynku nr (...) Gminna Spółdzielnia w S. prowadziła sklep mleczny i drogerię.

Po śmierci M. L. (2) w 1996r. spadek po niej nabyły dzieci I. Z., D. B. i J. L. (1) po 1/3 części. I. Z. zbyła swój udział Spółdzielni Handlowo-Produkcyjnej (...) w S.. Umową sprzedaży z dnia 19 czerwca 1998r. uczestnicy odkupili udział (1/3) od J. L. (1), zaś umową z dnia 24 stycznia 2002r. odkupili udział od w/w Spółdzielni (...) w S.. Wcześniej umową z dnia 20 października 1998r. uczestnicy rozszerzyli wspólność majątkową, w wyniku czego stali się z współwłaścicielami całej nieruchomości na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Budynek uczestników po przejściu pomieszczeń od (...) był w bardzo złym stanie technicznym, w związku z czym uczestnicy w 1999r. zostali zobligowani Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego do przeprowadzenia szeregu prac remontowych w budynku, w tym pomieszczeniach piwnicy znajdujących się częściowo pod płytą chodnika. Wykonując te zalecenia uczestnicy w latach 1998-2000 podstemplowali podcienia przed budynkiem, co w pewnym stopniu ograniczyło przechodniom dostęp do chodnika. Prace remontowe prowadzone przez uczestników były powodem wielu konfliktów z zajmującą pomieszczenia handlowe Spółdzielnią (...) w S., gdyż stemplując strop i okap przed budynkiem uczestnicy w zasadzie uniemożliwili spółdzielni prowadzenie działalności gospodarczej.

Działka ewid. nr (...) stanowi płytę rynku w S.. Rynek otoczony jest budynkami - przy południowej pierzei znajduje się kamienica nr(...), posadowiona na dz. ewid. nr (...) (stanowiącą częściowo przedmiot sporu). Budynek posiada wysunięty nad chodnik okap. Pod całą płytą chodnika (przedmiot sporu) znajduje się pomieszczenie piwniczne o sklepieniu łukowym (kilkusetletnie), do którego wejście prowadzi z wnętrza budynku nr (...). Piwnica posiada wywietrzniki, które wychodzą w płycie chodnika w punktach oznaczonych na mapie inż. Podgórskiego jako 1k i 2 k (znajdującej się w aktach sprawy sygn. akt I Ns 900/13). Przedmiot sporu na mapie został oznaczony punktami A-B-6-8 i jest tożsamy z przedmiotem postępowania w tamtej sprawie.

Właściciele dz. ewid. nr (...) - początkowo M. L. (2), a następnie uczestnicy zajmowali się kwestią utrzymania i zmiany nawierzchni przedmiotowego chodnika. W 1979r. kładli płytę na glinę i piasek, w latach osiemdziesiątych wykonali kostkę, a utworzony trakt obłożyli kamieniami. Na zlecenie Skarbu Państwa nie były wykonywane żadne prace na spornym chodniku. W 2006r. istniejąca na chodniku kostka brukowa została zamieniona przez Gminę S. na płyty granitowe. Prace remontowe na chodniku były prowadzone do ściany budynku na koszt Gminy. Inwestycji tej w zaproponowanym przez gminę kształcie sprzeciwili się uczestnicy postępowania, podnosząc, że takie wykonanie płyty chodnika będzie stwarzało realne niebezpieczeństwo dla konstrukcji stropu ich piwnicy. Po zakończonej modernizacji chodnika Gmina S. zwróciła uczestnikom wcześniej skutą kostkę.

Rozporządzeniem nr 12 z dnia 28 kwietnia 1995r. Rynek w S. został zaliczony do kategorii dróg gminnych, co zostało ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr (...) z dnia 6 maja 1995r.

W dniu 16 września 2006r. uczestnik M. B. na wysokości swojego budynku zagroził część chodnika przylegającego do pasa drogowego poprzez wbicie metalowych słupków w płytę chodnika, do którego przytwierdził metalową konstrukcję (z reklamą) i zrobił tam ogródek piwny, co w znaczny sposób ograniczyło przechodniom swobodę poruszania się.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 26 kwietnia 2007r., sygn. VII W 1224/06 M. B. został ukarany naganą za wykroczenie z art. 99 § 1 pkt. 1 k.w. polegające na tym, że od dnia 16 września 2006r. do dnia 12 grudnia 2006r. bez zezwolenia zajął drogę publiczną – chodnik na cel niezwiązany z komunikacją drogową, umieszczając na nim ogródek kawiarniany.

W 2005r. uczestnicy D. i M. B. złożyli wniosek o rozgraniczenie. Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2007r., sygn. akt III Ca 134/07 Sąd Okręgowy w Nowym Sączu ustalił, iż granica pomiędzy spornymi nieruchomościami przebiega zgodnie z granicą katastralną, która pokrywa się z północną ścianą piwnicy odbiegając od granicy ewidencyjnej.

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał wniosek w przedmiocie zasiedzenia za niezasadny, bowiem wnioskodawca nie wykazał, aby w okresie uprawniającym do stwierdzenia zasiedzenia wykonywał w stosunku do przedmiotu sporu akty właścicielskie – odnośnie chodnika do 2006r., zaś odnośnie piwnicy i wystającej ponad chodnik części dachu w żadnym okresie. Ponadto zdaniem Sądu nieuprawnione jest wywodzenie samoistnego posiadania chodnika przez wnioskodawcę tylko ze względu na fakt włączenia go do drogi publicznej, które stanowi ograniczenie uprawnień właścicielskich uczestników, ale nie wyzuło ich z samoistnego posiadania spornego chodnika.

Powyższe postanowienie zaskarżył w całości apelacją wnioskodawca Gmina S., zarzucając:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na błędnym ustaleniu, że wnioskodawca nie był w okresie od 1945 do 1990r. samoistnym posiadaczem przedmiotu sporu,
2. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy poprzez pominięcie, że od roku 1877r. do roku 1990 władze miasta S. wykonywały wszelkie czynności związane z budową i utrzymaniem chodnika wokół rynku w S., w tym przed budynkiem nr (...), które miały charakter właścicielski, a nie zarządczy,
3. naruszenie art. 172 k.c. przez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że nie można zasiedzieć nieruchomości, jeżeli wnioskodawca nie wykazał się samoistnym posiadaniem piwnicy znajdującej się pod powierzchnią chodnika i okapu dachu nad chodnikiem.

Wskazując na powyższe uchybienia apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości, przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego jej rozpatrzenia, a także o zasądzenie kosztów sądowych.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy D. B. i M. B. wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie należy stwierdzić, że w sprawie nie stwierdzono uchybień proceduralnych, które skutkowałyby stwierdzeniem nieważności postępowania (art. 379 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c.).

Spośród szeregu zarzutów zawartych w apelacji jako zasadny oceniono zarzut błędnych ustaleń faktycznych w zakresie podmiotów, które urządziły bądź remontowały chodnik na przedmiocie sporu na przestrzeni lat. Z ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy wynikałoby bowiem, że trakt pieszy na przedmiocie sporu powstał wyłącznie staraniem poprzedników prawnych uczestników i że do 2006r. ani Skarb Państwa ani wnioskodawca nie wykonywał na przedmiocie sporu żadnych inwestycji w zakresie utwardzenia gruntu. Takie ustalenia są nie tylko sprzeczne z ustaleniami faktycznymi poczynionymi przez Sądy obu instancji w sprawach o zasiedzenie służebności i o rozgraniczenie, ale przede wszystkim z zeznaniami uczestników składanymi w tamtych sprawach.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie oraz w sprawach o zasiedzenie służebności i o rozgraniczenie wynika, że co najmniej od czasu II wojny światowej rynek w S. był utwardzony otoczkami tzw. kocimi łbami, a chodniki wokół placu rynku były wyłożone kamiennymi płytami w środkowej części a po bokach otoczkami. Od strony budynków otoczki w większości były luźno poukładane. W latach 1983-1984 zostały poszerzone płyty kamienne, w miejsce dwóch rzędów powstały trzy rzędy a zniszczone płyty kamienne zastąpiono płytami betonowymi. Prace były wykonywane przez władze miasta. Następny remont chodników był wykonywany w latach 90-tych, kiedy to chodnik zastąpiono kostką brukową. W tym samym czasie uczestnicy D. i M. B. na własny koszt zlecieli wykonawcom wyłożenie trzech wejść do budynku kostką. Ponadto chcąc zapobiec zalewaniu piwnicy wnioskodawcy osadzili otoczki

przed budynkiem w betonie. Ostatni remont chodnika miał miejsce w 2006r., kiedy to kostkę brukową w środkowej części zastąpiono granitowymi płytami, zaś na obrzeżach ponownie ułożono otoczaki.

Dokonywanie kamiennych utwardzeń przez władze miejskie wynika zarówno z dokumentów opisujących historię S. i zdjęć jak i z dowodów osobowych, zwłaszcza z zeznań świadków przesłuchanych na wniosek Gminy (por. np. zeznania M. L., Z. D., J. L. w niniejszej sprawie oraz w sprawie o rozgraniczenie i zasiedzenie służebności). Brak podstaw by odmówić im wiarygodności. Fakt, że władze miasta urządzały chodnik nie przeczy temu, że również uczestnicy B. i ich poprzednicy na przestrzeni lat podejmowali różne czynności związane z utrzymaniem należytego stanu nieruchomości przed budynkiem, o czym zeznawali świadkowie przesłuchani na ich wniosek np. w przeszłości uzupełnianie kamieni przy ścianach budynku, później wymiana uszkodzonych płytek chodnikowych, wyłożenie kostką brukową wejść przed budynkiem, dbanie o czystość i porządek itp. (por. zeznania S. K., S. P. i C. P. w niniejszej sprawie a także zeznania S. M. A. R. w sprawie o rozgraniczenie i zeznania A. K., C. P. (2) i S. P. (2) w sprawie o zasiedzenie służebności). O tym, że władze miasta podejmowały czynności związane z urządzeniem czy remontami chodnika najlepiej świadczą zeznania uczestników D. i M. B. złożone w poprzednich w sprawach o sygn. I Ns 748/05 i I Ns 900/13). W pierwszej z wymienionych spraw D. B. zeznała, że jak wymieniono płyty kamienne na betonowe (nie podała, kto to zrobił, ani nie była w stanie podać w jakich latach), to rodzice samo wejście do sklepu utwardzili otoczkami, natomiast w przypadku remontu w 1996r. roboty były prowadzone częściowo na koszt Miasta, a częściowo na ich koszt – środek chodnika wykonało Miasto, natomiast odnośnie wejść do budynku uczestnicy „dogadali się” z wykonawcami, aby położyli kostkę uczestnikom za dopłatą. W pozostałych miejscach uczestnicy ułożyli otoczaki (ich wcześniejszy demontaż związany był z przeprowadzoną przez właścicieli w tym czasie izolacją poziomą chodnika w celu zabezpieczenia piwnicy przed zalewaniem). Miejsca zastosowanego pokrycia z wyszczególnieniem wykonawców obrazuje załączony do tych akt na k. 203 szkic. W taki sam sposób D. B. opisała w/w czynności w sprawie o sygn. akt I Ns 900/13. M. B. w sprawie o rozgraniczenie także zeznał, iż w 1996r. kostkę brukową ułożyło Miasto, a za dopłatą wykonawcy ułożyli ją także przed wejściem. Pomimo jednak, że w sprawie o zasiedzenie służebności M. B. przedstawiał inną wersję wydarzeń, to jednakże jego zeznania złożone kilka lat wcześniej, jak i zeznania D. B. prowadzą do wniosku, że istotnie w latach 70-80 tych i w 1996r. remonty chodnika były przeprowadzane przez Gminę S., choć nie w pełnym zakresie, bowiem część robót uczestnicy wykonywali sami (np. wyłożenie niektórych miejsc otoczkami, zlecenie wyłożenia kostką wejść do budynku). Nie należy tracić z pola widzenia także faktu, że po przeprowadzonym remoncie chodnika w 2006r. wnioskodawca zwrócił właścicielom kamienicy nr 8 wcześniej ułożoną kostkę, jako osobom, do których kostka ta należała.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w pozostałych kwestiach wynikają z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w związku z czym Sąd Okręgowy je akceptuje i przyjmuje za własne.

Mimo częściowej zmiany ustaleń faktycznych brak podstaw do uwzględnienia żądania apelacji. W ocenie Sądu Okręgowego uwzględnienie wniosku o zasiedzenie byłoby możliwe tylko i wyłącznie w przypadku, gdyby apelujący wykazał, że Gmina a wcześniej Skarb Państwa użytkował jak właściciel całą nieruchomość objętą wnioskiem o zasiedzenie a więc także przestrzeń nad i pod chodnikiem, a po drugie, że właściciele przedmiotu sporu nie wykonywali wobec niego przez okres prowadzący do zasiedzenia żadnych aktów właścicielskich, czego apelującemu nie udało się dokonać.

Zgodnie z art. 143 k.c. w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości należy rozumieć jako wskazanie na uprawnienie właściciela do nieskrępowanego korzystania z niej w zakresie – a więc także na wysokości i głębokości – z reguły dostępnym właścicielom (S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Lexis Nexis 2011, s. 51). Pomimo zatem, że jest to kryterium elastyczne (jego ratio legis stanowią konkretne uzasadnione potrzeby właściciela), to nie można ich rozumieć jako uprawnienie do rozdzielenia własności gruntu od własności pod gruntem, bądź nad nim. W przepisie chodzi o to, że właściciel danego gruntu może z niego korzystać i wykonywać uprawnienia właścicielskie zarówno na gruncie, jak i nad oraz pod gruntem w takich granicach, w jakich jest to możliwe, bowiem własność gruntu rozciąga się na taką właśnie przestrzeń. Na temat ten wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 grudnia 2010r., III CSK 66/10,

Legalis) stwierdzając, że stosunki prawne w przestrzeni nad gruntem stanowiącym własność danej osoby muszą być tożsame z prawem do gruntu, dlatego też część struktury budynkowej, która znajduje się w przestrzeni nad gruntem jest częścią składową gruntu i nie może być odrębnym od gruntu przedmiotem własności (art. 47 § 1 i § 2 k.c.). Stanowisko to można odnieść także do przestrzeni poniżej gruntu. Dlatego też niedopuszczalne jest rozdzielanie własności danej nieruchomości w zależności od „poziomu na gruncie” na różne podmioty, jeżeli poziomy te nie stanowią wyodrębnionego przedmiotu własności, bowiem stanowiłoby to rażące naruszenie art. 143 k.c., nie znajdujące oparcia w żadnym innym, szczególnym przepisie prawa. Skoro zatem wnioskodawca nie użytkował w żaden sposób piwnicy znajdującej się pod chodnikiem będącym przedmiotem sporu, ani tej części dachu, która znajdowała się nad nim (jako części składowe spornego gruntu), to nie można uznać, że używał i traktował przedmiot zasiedzenia (w granicach określonych przepisem art. 143 k.c.) jak właściciel.

Niezależnie od powyższego stwierdzenie zasiedzenia nie byłoby możliwe także ze względu na brak spełnienia przesłanki samoistności posiadania przez wnioskodawcę nawet w stosunku do wycinka gruntu stanowiącego zgłoszoną do zasiedzenia część dz. ewid. nr 2039, mianowicie znajdującego się na tym gruncie chodnika.

Z przepisu art. 172 k.c. wynika, że do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości konieczne jest spełnienie przesłanek w postaci samoistnego, właścicielskiego posiadania (objawiającego się w aspekcie fizycznym – zawładnięciu rzeczą i psychicznym – zawładnięciu dla siebie) i upływ odpowiedniego okresu czasu. Posiadacz samoistny włada zatem rzeczą "jak właściciel" wówczas, gdy wykonuje faktycznie uprawnienia składające się na treść prawa własności, w szczególności zatem korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (postanowienie Sądu Najwyższego z 8 października 2008r., V CSK 146/08, Legalis). O samoistnym charakterze posiadania decydują więc przede wszystkim okoliczności faktyczne o charakterze zewnętrznym, tj. zachowanie się posiadacza dostrzegalne dla innych osób, za pomocą którego posiadacz demonstruje swoją wolę pełnego władztwa nad rzeczą. W tym kontekście Sąd Najwyższy uznał, że nie jest posiadaniem samoistnym posiadanie nieruchomości, którą nadal zamieszkuje jej właściciel lub jeden ze współwłaścicieli, który "nie ustąpił ze swego animus co do całości prawa, a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą" (postanowienie Sądu Najwyższego z 24 czerwca 2009 r., I CSK 453/08, Legalis).

Pomijając zatem kwestię, że dotychczasowi właściciele i ich poprzednicy prawni z całkowitym wyłączeniem innych osób użytkowali przez szereg lat piwnicę i dach, dokonując jego napraw i remontów, to także chodnik był przez nich użytkowany w sposób właścicielski, o czym świadczą takie niesporne czynności jak wystawianie stelaża ze sklepowymi towarami i stolika przez M. L. (2) w trakcie prowadzenia przez nią sklepu, zagrodzenie części chodnika na czas remontu dachu, czy też przy okazji prowadzenia działalności gastronomicznej w 2006r. wraz z wystawieniem reklamy, bez uzyskiwania w tym zakresie zgody ze strony Miasta. Ponadto z materiału dowodowego wynika (m.in. z zeznań uczestników, co potwierdzają zalegające w aktach spraw o rozgraniczenie i zasiedzenie służebności a także sprawy niniejszej zdjęcia), że część remontów była wykonywana przez właścicieli budynku i to zarówno prac polegających na wymianie nawierzchni (jak to miało miejsce np. w 1996r.), czy też na bieżącej konserwacji i wymianie uszkodzonych płyt. Nie należy zapominać także o takich aktach jak wchodzenie do domu oraz sprzątanie obejścia, które dokonywane były przez obecnych właścicieli budynku nr (...) i ich poprzedników prawnych od czasu zakupu kamienicy, a więc od roku 1945. Pomimo zatem, że Gmina S. a wcześniej jej poprzednik prawny czyli Skarb Państwa we własnym zakresie dokonywał urzędzenia czy remontów spornego chodnika na przestrzeni lat, a także zarządzał nim w ramach uprawnień i obowiązków wynikających z objęcia chodnika statusem drogi publicznej, to bez wątpienia właściciele w stosunku do tej nieruchomości nadal wykonywali akty właścicielskie prowadzące do uznania, że nie ustąpili od uznawania go za swoją własność.

Powyższe prowadziło zatem do stwierdzenia, że w niniejszej sprawie nie zostały spełnione przesłanki, o których mowa w art. 172 k.c., w związku z czym wniosek w przedmiocie zasiedzenia – pomimo częściowej zmiany ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy – należało oddalić jako niezasadny.

Mając zatem na uwadze powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1 sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach orzeczono jak w punkcie 2 na podstawie § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 i § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia apelacji.

(...)

(...)