

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi stwierdził, że A. D. nabył z dniem 1 października 2005 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym (...) obręb W-8 o powierzchni 0,0648 ha położonej w Ł., przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) oraz obciążył uczestnika Gminę M. Ł. obowiązkiem zwrotu na rzecz A. D. kwoty 3.817 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestnika (postanowienie k. 141).

Powyższe orzeczenie zapadło po dokonaniu przez Sąd Rejonowy ustaleń, iż nieruchomość będąca przedmiotem wniosku, stanowiła własność Skarbu Państwa, po czym na mocy decyzji Wojewody (...) z 20 grudnia 1993 roku jako właściciela wpisano Gminę Miejską Ł.. Nieruchomość sąsiednią nabyła poprzedniczka prawna wnioskodawcy – H. K., na mocy aktu notarialnego z 15 października 1948 roku. Sąd opisał następnie szczegółowo ciąg spadkobrań i darowizn w kręgu rodziny, w wyniku którego prawo przysługujące pierwotnie H. K. przeszło na wnioskodawcę A. D.. Ustalił także, że w odniesieniu do nieruchomości objętej wnioskiem zarówno poprzednicy prawni, jak i wnioskodawca wykonywali posiadanie samoistne, o czym świadczą między innymi takie fakty, jak ogrodzenie nieruchomości objętej wnioskiem wspólnie z nieruchomością należącą do wnioskodawcy, uzyskanie pozwolenia na budowę, obejmującego prawo postawienia domu częściowo na nieruchomości objętej wnioskiem, wykopanie fundamentów budynku częściowo na tej działce, przeprowadzenie przez tę działkę mediów, uzyskanie pozwolenia na usunięcie z działki (...) sztuk robinii akacjowych, wykorzystywanie działki jako placu budowy a następnie wyłożenie jej częściowo kostką i dokonanie nasadzeń roślinnych. Sąd pierwszej instancji, po przeprowadzeniu dowodów wnioskowanych przez uczestnika – Gminę Miejską Ł. ustalił także, że w dniu 18 października 2011 roku K. i A. D. zwrócili się do uczestnika z wnioskiem o sprzedaż działki (...) w trybie bezprzetargowym oraz uiszcili opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości od maja 2011 do marca 2013 roku. Złożenie przez wnioskodawców wniosku o wykup działki było jednak wynikiem pomyłki, w rezultacie informacji udzielonych przez pracowników (...) po tym, jak w 2011 roku wnioskodawcy dowiedzieli się od notariusza, że część zajmowanej przez nich nieruchomości nie stanowi formalnie ich własności. Wcześniej zarówno wnioskodawcy, jak i ich poprzedni prawni byli przekonani, że ich własność stanowi cała nieruchomość objęta ogrodzeniem, sięgająca do linii ulicy (...) w Ł.. Z tak ustalonych faktów Sąd pierwszej instancji wyprowadził wnioski, iż stan prowadzący do zasiedzenia istniał co najmniej od 1969 roku, gdyż jest to data, kiedy istniało już ogrodzenie obejmujące zarówno nieruchomość będącą przedmiotem wniosku, jak i nieruchomość stanowiącą własność poprzedników prawnych wnioskodawcy. Opisane powyżej czynności właścicielskie Sąd Rejonowy potraktował jako wyraz samoistnego posiadania w złej wierze. Jednak termin zasiedzenia został określony na 1 października 2005 roku z uwagi na ograniczenia w zasiedzeniu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, wynikające z K. cywilnego. Z tego punktu widzenia za nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy uznał Sąd Rejonowy zdarzenia z 2011 roku, jako mające miejsce już po terminie zasiedzenia (uzasadnienie postanowienia k. 142 – 148).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła uczestniczka, Gmina Miejska Ł., zaskarżając postanowienie w całości. Zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik postępowania, to jest art. 233 § 1 w związku z art. 328 § 2 oraz art. 231 Kodeksu postępowania cywilnego, polegające na sprzecznym z zebrany w sprawie materiałem dowodowym ustalenie, że A. D. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 roku prawo własności działki (...), obręb W – 8, położonej w Ł., przy ulicy (...);
2. naruszenie art. 172 Kodeksu cywilnego poprzez jego zastosowanie w sytuacji, gdy nie zostały spełnione przesłanki do stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie.

W konsekwencji apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje (apelacja k. 153 – 155).

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnosili o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego (odpowiedź na apelację k. 162 – 165).

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wbrew zapatrywaniu apelującego trzeba uznać, że Sąd pierwszej instancji wyjątkowo skrupulatnie zebrał fakty przedstawione mu w tym postępowaniu a następnie dokonał ich oceny, która nie może nasuwać żadnych wątpliwości co do poprawności i trafności analizy. Zarzut apelującego nie sprowadzał się zresztą do twierdzenia, iż ustalonych faktów sprawy powinien zostać wyprowadzony wniosek o nie spełnieniu w tej sprawie przesłanek zasiedzenia, był to więc w gruncie rzeczy zarzut prawa materialnego. Skarżący nie sformułował w żadnym fragmencie apelacji zarzutu w odniesieniu co do oceny przez sąd poszczególnych faktów sprawy czy też zakresu przeprowadzonego postępowania dowodowego – bo też takiego zarzutu nie dawało się w tej sprawie wysunąć. Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ocena zgromadzonego materiału dowodowego dokonana przez Sąd pierwszej instancji uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c., jest swobodna ale nie dowolna a zatem nie ma podstaw aby na tej podstawie ingerować w orzeczenie Sądu Rejonowego.

Istota apelacji sprowadzała się natomiast do polemiki z poglądem Sądu pierwszej instancji o spełnieniu wszystkich przesłanek zasiedzenia. Apelujący podnosił, iż z ustalonych w tej sprawie faktów Sąd powinien wyprowadzić wniosek o konieczności oddalenia wniosku o zasiedzenie. Powyższe zapatrywanie nie znajduje żadnych usprawiedliwionych podstaw. Trzeba po pierwsze wskazać, że uczestnik nie zmierzał nawet do podważenia ustalonego przez Sąd Rejonowy faktu, że co najmniej od 1969 roku do 2011 roku wnioskodawcy oraz ich poprzedni prawni byli przekonani, że wszystkie zajmowane przez nich nieruchomości stanowią ich własność. Ogrodzony teren traktowali jak jedną nieruchomość, przez nich samych ogrodzoną i zagospodarowaną. W odniesieniu do takiej całości wnioskodawca oraz jego poprzednicy prawni wykonywali szereg uprawnień właścicielskich. Nie da się podważyć poglądu o posiadaniu samoistnym nieruchomości bez podważenia ustaleń co do przekonania poprzedników prawnych wnioskodawcy i jego samego aż do 2011 roku, że zajmują własną nieruchomość. Nie można bowiem być posiadaczem zależnym – które to posiadanie z definicji odpowiada jednemu z praw pochodzących od właściciela, takich jak użytkowanie, zastaw, najem czy dzierżawa – bez wiedzy o tym, że rzecz którą się posiada, jest cudza.

Wreszcie, wbrew zapatrywaniu skarżącego, czynności wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych trzeba uznać za odpowiadające treści prawa własności – ogrodzili oni przecież całą posesję i nie dopuszczali na nią innych osób, wykorzystali ją na budowę domu jednorodzinnego i plac budowy, przechowywali na niej materiały budowlane, zagospodarowali całą powierzchnię nieruchomości przez wyłożenie kostką i dokonanie nasadzeń roślinnych. Powyższe znacznie przewyższało zakres władztwa odpowiadający służebności przejazdu – jak chciał oceniać to apelujący. Gdyby przyjąć zresztą zapatrywanie apelującego, mielibyśmy do czynienia z jedyną chyba w historii sądownictwa służebnością przejazdu, która wiązałaby się wykopaniem i utrzymywaniem głębokiego dołu fundamentowego. Już powyższe spostrzeżenie wydobywa sprzeczności w stanowisku apelującego.

W kontekście powyższych rozważań nie można przypisać żadnego istotnego dla sprawy znaczenia zachowaniu wnioskodawców w 2011 roku, kiedy to po dowiedzeniu się o tym, że formalnie nie są właścicielami całej zajmowanej posesji udali się do urzędu obsługującego uczestnika. Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia ma charakter deklaratoryjny, potwierdzając jedynie stan rzeczy, który nastąpił z mocy samego prawa. Skutek nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie nastąpił zatem 1 października 2005 roku i od tej daty wnioskodawca stał się właścicielem rzeczy. Żadne okoliczności mające miejsce po tej dacie nie mogły skutkować odmiennym rozstrzygnięciem sprawy, gdyż nie mogły prowadzić do utraty przez wnioskodawcę już nabytej

własności. Okoliczności mające miejsce po dacie zasiedzenia bywają wykorzystywane dla oceny charakteru posiadania w sytuacjach budzących wątpliwości; jednak w tej sprawie, jak wynika z powyżej przeprowadzonych rozważań, nie można było mieć wątpliwości, że przez cały okres konieczny do stwierdzenia zasiedzenia posiadanie wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych miało charakter samoistny.

Z powyższych przyczyn orzeczono o oddaleniu apelacji, działając w tym zakresie na podstawie art. 385 K.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono biorąc pod uwagę normę wyrażoną w art. 520 § 2 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. Interesy stron były w toku postępowania sprzeczne, a stanowisko apelującego nie zostało przez sąd odwoławczy podzielone, co skutkowało oddaleniem apelacji. W takiej sytuacji uczestnik był zobowiązany do zwrotu wnioskodawcom kosztów postępowania odwoławczego, które wyrażały się w tej sprawie kwotą 900 zł wynagrodzenia fachowego pełnomocnika wnioskodawców, zgodnie z § 13 ust. 1 punkt 1 w związku z § 8 p. 1 w związku z § 6 punkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r (tj. z dnia 25 lutego 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 461)