

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 21 maja 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek A. G. z udziałem J. P. (1), M. K. (1) i J. P. (2) o stwierdzenie zasiedzenia oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że na planie sporządzonym w 1930 roku dla O. M., przy ul. (...) w Ł. (dawniej ul. (...)) usytuowane były place nr 53 (ul. (...)) i 54 (ul. (...)), opisane w zbiorze dokumentów rep. (...).

Właścicielem placu nr 53 od 1936 roku był J. P. (1). Właścicielami połowy placu nr 54 od 1949 roku byli małżonkowie S., którzy w 1970 roku sprzedali swój udział małżonkom K. i B. J.. Współwłaścicielami drugiej połowy placu, na podstawie postanowienia z dnia 2 kwietnia 1968 roku stwierdzającego zasiedzenie, byli małżonkowie J. i S. N. (1). Spadek po S. i J. N. nabyły J. P. (2) i M. K. (1). W 1985 roku małżonkowie J. darowali swój udział w nieruchomości synowi W. J. (1).

W rejestrach operatu ewidencji gruntów obrębu B-23, obejmujących dawny folwark M., w 1974 roku, na podstawie protokołu ogłoszenia stanu władania wpisano, że działką (...) (tj. przy ul. (...)) władał K. J.. W latach 70-tych małżonkowie J. nie mieli informacji do kogo należy działka przylegająca do ich nieruchomości. Na działkę (...) wywożono śmieci i K. J. został zobowiązany do ich uprzątnięcia. K. J. posprzątał działkę, zorał cały narożnik i zasiał tam łubin. Zwraçał uwagę osobom, wyrzucającym śmieci na działkę, bo nie chciał mieć śmieci w bezpośrednim sąsiedztwie swojej działki. Małżonkowie J. zasadzili agrest bezpośrednio za płotem swojej nieruchomości, w tej części działki W. J. (1) kosił trawę.

W 1970 roku J. N. i S. N. (1) wystąpili do Sądu Powiatowego dla miasta Ł. z powództwem o przywrócenie im posiadania działki stanowiącej połowę placu położonego przy ul. (...) w Ł. przez nakazanie pozwanemu K. J. rozebrania wystawionej szopy i słupków oraz oddania działki w posiadanie powodom. Sprawa zakończyła się zawarciem ugody na rozprawie w dniu 19 listopada 1971 roku, w treści której K. J. zobowiązał się do końca marca 1972 roku „usunąć śmietnik z połowy działki, której strony są współwłaścicielami i posadzić tam krzewy”.

W latach 70-tych J. N. chciał sprzedać G. S. działkę w układzie dwóch ulic w kształcie trójkąta o powierzchni 1200 m<sup>2</sup> – działka nie była zagospodarowana, rosły tam krzaki, chwasty.

Podział działki ewidencyjnej nr (...) na działki nr (...) nastąpił na podstawie mapy sytuacyjnej do celów prawnych nr (...) w 1985 roku. Od 1985 roku dla działki (...) (o powierzchni 624 m<sup>2</sup>) jako władający wpisani zostali J. i S. N. (1).

W 1989 roku J. P. (2) wystąpiła do Sądu Rejonowego w Łodzi z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...), czyli placu nr 54 dawnej księgi wieczystej rep. hip. (...). Postanowieniem z dnia 16 września 1991 roku wydanym w sprawie V Ns I 117/89 Sąd Rejonowy w Łodzi dokonał zniesienia współwłasności opisanej nieruchomości na:

- działkę gruntu o numerze 460, której własność przyznano W. J. (1);
- działkę gruntu o numerze 459/2, której własność przyznano M. K. (1) i J. P. (2);
- działkę gruntu o numerze 317/2 (fragment pod ul. (...)).

Aktualnie do działki nr (...) (ul. (...)) należącej do W. J. (1) przylega bezpośrednio działka nr (...) (ul. (...)) należąca do M. K. (1) i J. P. (2), zaś do niej przylega działka nr (...) (ul. (...)), stanowiąca trójkąt w narożniku między ulicami (...). Od 1988 roku w rejestrze gruntów jako władające działką (...) wpisane są M. K. (1) i J. P. (2). Działka nr (...) jest ogrodzona – ogrodzenie znajduje się w tym samym miejscu od lat 70-tych, stoi na niej dom. Działki (...) nie są ogrodzone, ani zabudowane.

Mąż J. P. (2) jeździł na działkę przy ul. (...) w latach 80-tych, żeby ją sprzątać – wycinał krzaki, równał teren. Jego działaniami objęte były działki (...). Cały ten teren był otwarty, więc każdy miał do niego dostęp. Mimo wykonywanych prac ludzie nadal wywozili śmieci na działkę narożną.

Podatek od nieruchomości za działkę nr (...) położoną przy ul. (...) od 1995 roku opłacają J. P. (2) i M. K. (1). W 2008 roku na działce nr (...), na zlecenie J. P. (2) dokonano wykoszenia traw i chwastów, przycięto gałęzie u drzew oraz uporządkowano teren. Wszelkie prace związane z modernizacją dróg i instalacji na terenie tej działki były konsultowane z J. P. (2) i M. K. (1).

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy stwierdził, że zgodnie z art. 172 § 1 k.c. w obecnie obowiązującym brzmieniu stanowi, że posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2 art. 172 k.c.).

Posiadanie jest stanem faktycznym, polegającym na faktycznym władztwie nad rzeczą. Posiadanie składa się z dwóch elementów: corpus – fizycznego władztwa nad rzeczą oraz animus – zamiaru władania rzeczą dla siebie. Posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.). Posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). Przepis art. 339 k.c. wprowadza domniemanie, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym.

Z kolei długość okresu po upływie, którego następuje nabycie własności uzależniony jest od dobrej albo złej wiary posiadacza samoistnego. W przypadku dobrej wiary wystarczy upływ 20 lat, zaś w przypadku złej wiary ustawa wymaga upływu 30 lat. Dla oceny dobrej i złej wiary istotny jest moment wejścia w posiadanie nieruchomości. Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do rzeczy, jakie faktycznie wykonuje. Posiadacz jest w złej wierze, jeśli jest świadomy, że nie przysługuje mu prawo, które wykonuje albo gdy okoliczności danej sprawy nie usprawiedliwiają błędnego przekonania posiadacza, że przysługuje mu prawo faktycznie wykonywane.

Obecnie obowiązujący okres dwudziestu i trzydziestu lat został wprowadzony od dnia 1 października 1990 roku na skutek zmiany art. 172 k.c. Kodeks cywilny w pierwotnym brzmieniu przewidywał termin nabycia nieruchomości dziesięciu lat w dobrej wierze i dwudziestu lat w złej wierze.

W pierwszej kolejności należy podnieść, że nieruchomość przy ul. (...) (działka (...)) w Ł., której dotyczy wnioski o zasiedzenie nie stanowiła jednej nieruchomości z działką położoną przy ul. (...) zarówno w sensie wieczystoksięgowym, jak i w zakresie wpisów w ewidencji gruntów. Dla nieruchomości przy ul. (...) została urządzona księga wieczysta o numerze (...). Nieruchomość ta stanowiła od dnia prawomocnego zakończenia postępowania toczącego się przed Sądem Powiatowym dla miasta Ł. w sprawie o sygn. akt Ns I 1049/67 współwłasność K. J. oraz J. i S. N. (2). Współwłasność tej nieruchomości została zniesiona postanowieniem z dnia 16 września 1991 roku wydanym w sprawie V Ns I 117/89. Powstały dwie odrębne nieruchomości, obejmujące działki oznaczone nr (...). Natomiast działka nr (...) położona przy ul. (...) nie posiada urządzonej księgi wieczystej.

W rozpoznawanej sprawie w ocenie Sądu nie zostały spełnione przez W. J. (1) przesłanki nabycia własności nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. przez zasiedzenie. Nie sposób na podstawie przedstawionego w sprawie materiału dowodowego przyjąć, aby W. J. (1) czy jego poprzednicy prawni byli posiadaczami samoistnymi działki położonej przy ul. (...).

Udowodnienie zaistnienia przesłanek określonych w art. 172 k.c. ciąży, zgodnie dyspozycją art. 6 k.c. wyłącznie na osobie, która wnosi o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Osoba, która powołuje się na fakt bycia samoistnym posiadaczem nieruchomości winna zatem wykazać nie tylko swoją wolę sprawowania władztwa nad rzeczą o zakresie odpowiadającym władztwu sprawowanemu przez właściciela, ale w szczególności

winna udowodnić podejmowanie przez siebie zachowań świadczących o faktycznym sprawowaniu tego rodzaju władztwa. W ocenie Sądu wnioskodawczyni nie sprostала temu obowiązkowi.

Należy podnieść, że sam W. J. (1) w sprawie II Ns 904/08 oraz świadek J. S. wskazywali, że poprzednik prawny wnioskodawczyni, jak i jego rodzice, zajmowali się częścią nieruchomości bezpośrednio przyległą do płotu ich działki, zatem nieruchomością będącą działką gruntu nr (...), położoną przy ul. (...), należąca do J. P. (2) i M. K. (1), nie zaś częścią nieruchomości objętej niniejszym wnioskiem. Ustalono, że ojciec W. J. (1) okazjonalnie sprzątał śmieci i kosił trawę na całej działce narożnej, gdy nie było wiadomo, do kogo ona należy. W późniejszym okresie, uprzątnięciem działki nr (...) zajmowały się J. P. (2) i M. K. (1).

Formą władztwa nad nieruchomością miało być zatem w ocenie wnioskodawczyni jedynie sprzątnięcie śmieci, czy okazjonalne koszenie trawy. W. J. (1) nigdy nie ogrodził nieruchomości, nie opłacał również od niej podatku. Nie czynił żadnych nakładów na nieruchomość. W ocenie Sądu nie przedstawiono żadnych dowodów, które mogłyby uprawdopodobnić twierdzenia o samoistnym charakterze posiadania nieruchomości.

Z ustaleń sądu wynika ponadto, że W. J. (1) jak i jego ojciec, sprząтали z nieruchomości śmieci. I to w okresie, kiedy nie było wiadomo do kogo działka należy. Taki stan, utrzymujący się nawet przez wiele lat, nie przesądza o samoistnym charakterze posiadania nieruchomości. Brak jest podstaw, aby stwierdzić, że poprzednicy prawni W. J. (1) podejmowali działania, które z punktu widzenia osób trzecich świadczyłyby o tym, że uważają oni się za posiadaczy tej działki. Ponadto podnieść należy, że działka (...) nigdy nie została ogrodzona i zawsze pozostawała w pełni dostępna dla osób trzecich.

Nadto jeśli rodzice W. J. (1) posadzili na działce łubin czy ziemniaki to w ocenie Sądu czynność ta – w świetle całości zebranego w sprawie materiału dowodowego musi być uznana za incydentalną i nie stanowiącą dostatecznego przejawu woli trwałego władania nieruchomością. Za zasadnością powyższego przemawia także okoliczność, że w latach 70-tych, kiedy to działkę oglądał G. S. nie była ona zagospodarowana. Rosły na niej chwasty i krzaki.

Wobec ustalenia, że nie zaszła pierwsza z przesłanek wskazanych w art. 172 k.c., zbędne były rozważania, dotyczące upływu terminu niezbędnego dla stwierdzenia zasiedzenia.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła wnioskodawczyni, zarzucając mu naruszenie:

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niejasne ustosunkowanie się w uzasadnieniu postanowienia do przyczyn, jakimi kierował się Sąd Rejonowy uznając, iż na dzień 1 stycznia 2001 roku nie nastąpiło zasiedzenie nieruchomości przez poprzedników prawnych apelującej w sytuacji, gdy przez okres 30 lat byli oni samoistnymi posiadaczami nieruchomości oraz upłynął wymagany przez ustawę okres jej posiadania;

- art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnym ustaleniu przez Sąd I instancji, iż nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia wynikające z art. 172 k.c., w sytuacji, gdy zgromadzone w sprawie dowody dają podstawę do wysnucia całkiem odmiennego wniosku.

Nadto, apelująca wniosła o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. K. (2) na okoliczność, iż świadek ten na polecenie W. J. (1) opiekował się sporną nieruchomością i ją grodził aby nie były wywożone na nią śmieci oraz dowodu z załączonych do apelacji zdjęć potwierdzających, iż

nieruchomość została tymczasowo ogrodzona.

W oparciu o powyższe, apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu oraz zasądzenie kosztów postępowania.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zgłoszonego w apelacji wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. K. (2), który Sąd Okręgowy uznał za spóźniony w świetle dyspozycji art. 381 k.p.c. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu Sąd II instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać przed Sądem I instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Mając na uwadze możliwość zgłoszenia dowodu z zeznań tego świadka przez samego wnioskodawcę na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, należało zgłosić dowód pominąć jako spóźniony.

Spóźniony jest również wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z załączonych do apelacji zdjęć celem stwierdzenia tymczasowego ogrodzenia nieruchomości. Co więcej, dowód ten jest nieprzydatny dla potrzeb rozstrzygnięcia, wobec braku możliwości weryfikacji okoliczności powstania ogrodzenia oraz chwili wykonania zdjęć.

Odnosząc się zaś do podniesionych w apelacji zarzutów, za chybiony należy uznać zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. Apelujący błędnie sformułował ten zarzut uzasadniając go odwołaniem się do niewłaściwej oceny prawnej spełnienia przesłanek zasiedzenia z art. 172 k.c. Natomiast, skuteczne kwestionowanie swobodnej oceny dowodów w ramach podniesionego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., może mieć miejsce tylko w razie pogwałcenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego, których apelujący nie wykazał. Sąd Okręgowy również nie dopatrywał się tego rodzaju uchybień w stanowisku Sądu Rejonowego.

Zdaniem apelującego, co wynika z uzasadnienia apelacji, błędne ustalenia faktyczne są rezultatem mylenia przez Sąd Rejonowy działek (...) oraz zdezorientowania świadków, o które działki są pytani. W konsekwencji, zdaniem apelującego, Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że W. J. (1) oraz jego rodzice nie gospodarowali działką (...).

W odpowiedzi na powyższe należy podkreślić, że świadkowie przesłuchiwani w sprawie byli świadomi tego, której działki dotyczy postępowanie. Z zeznań świadka J. S. złożonych na rozprawie w dniu 5 lutego 2015 r. wynika, że rozróżniał on ogrodzoną nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) od nieogrodzonej działki narożnej położonej w jej sąsiedztwie, między ulicami (...). Także z zeznań świadków T. N. i G. S. złożonych na rozprawie w dniu 7 maja 2015 r. wynika, że sporna działka ma kształt trójkąta. Wobec powyższego, nie można przyjąć, że świadkowie byli zdezorientowani, a w konsekwencji błędne były ustalenia faktyczne Sądu.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia. Sąd Rejonowy słusznie wskazał, że sadzenie na działce roślin uprawnych przez poprzedników prawnych wnioskodawcy w świetle całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie należało uznać za czynność o charakterze incydentalnym i nie stanowiło dostatecznego przejawu woli trwałego władania nieruchomością. Wnioskodawczyni nie udowodniła, że przez okres wymagany przez ustawę jej rodzice a następnie brat władali nieruchomością jak właściciele i siebie traktowali jak właścicieli. Należy tu przytoczyć zeznania złożone na rozprawie dnia 1 czerwca 2009r. przez W. J. (1) słuchanego pierwotnie w charakterze świadka w sprawie II Ns 904/08 k. 152-153, gdzie zeznał „nie uważam, żebym ja czy moi rodzice kiedykolwiek nabyli własność do tego narożnika, ale przez jakiś czas moi rodzice z niego korzystali. Z tego co pamiętam jednego roku były zasadzone ziemniaki i przez dwa lata był wysiewny łubin, nie pamiętam w jakich to było latach, może jeszcze przed zakupem przez moich rodziców działki”. Co prawda później W. J. (2) w związku wezwaniem go do udziału w sprawie w charakterze uczestnika sam podnosił, że to on nabył własność przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie. Jednakże w świetle zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, należy uznać, że ustalenia Sądu I instancji w zakresie czasowej uprawy działki i okazjonalnego sprzątnięcia nieruchomości przez rodziców wnioskodawczyni i jej brata znajdują potwierdzenie w zeznaniach samego W. J. (1), który zeznał, że nigdy on ani jego rodzice nie czuli się właścicielami przedmiotowej działki. Ponadto znamienne jest, że od 1985 roku dla działki (...) (o powierzchni 624 m<sup>2</sup>) jako władający do ewidencji gruntów wpisani zostali J. i S. N. (1) i zarówno rodzice wnioskodawczyni ani też brat nie protestowali, pomimo iż uprzednio w ewidencji jako władający wpisany był ojciec wnioskodawczyni K. J..

Oznacza to, że rodzice wnioskodawczynie ani też jej brat nie czuli się właścicielami ani też posiadaczami samoistnymi nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie. Wpis do ewidencji gruntów jest jednym z przejawów władztwa na nieruchomości, które to władztwo może prowadzić do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, bowiem posiadacz ujawnia otoczeniu wolę posiadania nieruchomości dla siebie. Ponadto jak wynika z akt sprawy II Ns 904/08 (zeznania W. J. (1) k. 172) na przedmiotowej działce inni mieszkańcy urządzili klomb kwiatowy i posadzili drzewo, bez zgody poprzedników prawnych wnioskodawczynie. Okoliczność ta świadczy również o tym, że przez sąsiadów zarówno rodzice wnioskodawczynie jak też brat nie byli postrzegani jako właściciele tejże działki. Ponadto brat wnioskodawczynie nie protestował temu działaniu, co oznacza, że nie czuł się właścicielem tej nieruchomości. Również poprzednicy prawni wnioskodawczynie nie zadbali o to, żeby ponosić ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości, a mianowicie nie opłacali podatków.

Reasumując Sąd Rejonowy na podstawie ustalenia, że ojciec W. J. (1) na całej działce narożnej okazjonalnie sprzątał śmieci i kosił trawę, ale nie opłacał podatku od tej nieruchomości, nie ogrodził jej, nie czynił żadnych nakładów na tę nieruchomość, ani też W. J. (1) nie wykazał, że władał przedmiotową działką jak właściciel, wyprowadził słuszny wniosek, że takie działania nie dają podstaw do uznania samoistnego charakteru posiadania nieruchomości.

W związku z powyższym, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 520 §1 k.p.c. jako generalną regułę postępowania nieprocesowego. W sprawie niniejszej nie występuje bowiem sprzeczność interesów, o której mowa w art. 520 § 2 i 3 k.p.c., niezależnie od stanowiska stron i zgłaszanych przez nie twierdzeń i wniosków.