

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi postanowieniem wydanym w dniu 13 kwietnia 2016 r. w sprawie z wniosku K. N. i H. N. z udziałem Gminy Ł. – Prezydenta Miasta Ł., sygn. akt III Ns 1024/08 o zasiedzenie, oddalił wniosek, ustalił, że wnioskodawcy i uczestnik, każdy we własnym zakresie, ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Opisane orzeczenie zaskarżyli apelacją wnioskodawcy zarzucając naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wobec dokonania dowolnej w miejsce swobodnej oceny dowodów z pominięciem wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego poprzez bezpodstawne odmówienie wiarygodności zeznaniom wnioskodawczyni co do objęcia we władanie przedmiotowej nieruchomości przez rodziców wnioskodawczyni w latach 60 tych XX wieku w sytuacji, gdy okoliczność powyższa została potwierdzona pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności w zeznaniach świadków J. C. (1) i H. S.,

- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wobec oddalenia wniosku w sytuacji, gdy wnioskodawczyni udowodniła – po myśli wskazanych powyżej przepisów – swoje roszczenie co do zasady jak i co do wysokości,

- art. 123 § 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. poprzez ich błędną wykładnię sprowadzającą się do przyjęcia, że zawarcie umowy dzierżawy z podmiotem nie będącym właścicielem przedmiotowej nieruchomości prowadzi do przerwania biegu terminu zasiedzenia, a także sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wobec bezpodstawnego ustalenia, że: rodzice wnioskodawczyni posiadają przedmiotową nieruchomość od 1 stycznia 1975 roku, w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nieruchomość ta jest w posiadaniu wnioskodawców od lat 60 tych XX wieku, od momentu zawarcia w lipcu 2003 roku umowy dzierżawy wnioskodawcy są posiadaczami zależnymi przedmiotowej nieruchomości w sytuacji, gdy zarówno element władztwa jak i woli wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie (we własnym imieniu) świadczy o tym, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości.

Wskazując na powyższe apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. Ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Apelacja wnioskodawców jest zasadna.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy wymagają uzupełnienia i korekty, bowiem Sąd Rejonowy dokonał błędnej oceny zebranego materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że w końcu lat 60 – tych rodzice wnioskodawczyni zaczęli użytkować działkę. Sadzili na działce kwiaty i warzywa (zeznania K. N. e protokół z 20.04.2017 r, 00:01:31 min.).

Zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c., Sąd winien oceniać wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania jednak na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Tymczasem ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd I instancji wymogom tym nie odpowiada. Z pisemnych motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia wynika, że Sąd I instancji przyjmując, że rodzice wnioskodawczyni zajmowali działkę od 1975 (początek biegu zasiedzenia), oparł się na zeznaniach świadka J. C. (1), która wskazała, że od 35 lat kiedy sprowadziła się na ulicę (...) widywała na działce wnioskodawców i ich rodziców. Logicznym jest, że świadek J. C. (2) nie mogła zeznać, że widywała rodziców wnioskodawczyni wcześniej niż przed 1975 rokiem, skoro w tym roku się sprowadziła. Zauważyć jednak należy, iż J. C. (1) zeznała, że jak się sprowadziła, to wnioskodawcy już byli na tej

nieruchomości. Z zeznań świadka S. B. zamieszkującej w pobliżu nieruchomości od 1954 roku wynikało, że przed rodzicami wnioskodawczyni i wnioskodawcami nikogo nie widywała na nieruchomości. Natomiast świadek H. S. zeznała, że widywała wnioskodawców „od zawsze”, począwszy od końca lat sześćdziesiątych.

W ocenie Sądu Okręgowego, przy uwzględnieniu zasad doświadczenia życiowego i logiki, całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym szczególności zeznania wyżej wymienionych świadków oraz wnioskodawczyni K. N., która wskazała, że od końca lat 60 tych jej rodzice wyłącznie władali nieruchomością (k. 281) wspierają wersję zdarzeń prezentowaną w tym zakresie przez wnioskodawców.

Okoliczność, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości w 1973 roku, w związku z tworzeniem aktualnej ewidencji gruntów, w protokole ustalenia stanu władania nie ustalono jej właściciela nie przesądza, że rodzice wnioskodawczyni nie władali nieruchomością jako posiadacze samoistni przed tą datą. Czym innym jest bowiem własność a czym innym posiadanie samoistne.

W świetle przedstawionej powyżej oceny materiału dowodowego, racje mają skarżący, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest nieprawidłowe, gdyż zapadło z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie rodzice wnioskodawczyni objęli sporną nieruchomość w posiadanie samoistne najpóźniej z końcem grudnia 1960 roku i od tej daty należy liczyć bieg terminu zasiedzenia.

Przedstawione rozważania nakazują uznać, że w odniesieniu do wnioskodawców należy zastosować termin zasiedzenia określony w art. 172 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją. Z punktu widzenia przepisów międzyczasowych trzeba stosować tę regulację w brzmieniu sprzed nowelizacji, na mocy art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), skoro posiadanie samoistne rozpoczęło się z końcem grudnia 1960 roku. Zgodnie bowiem z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. 55 poz.321 z 18 sierpnia 1990 r.), jeżeli termin zasiedzenia upłynął przed 1 października 1990 roku stosuje się terminy zasiedzenia przewidziane w kodeksie cywilnym przed nowelizacją z 1990 r., jeżeli natomiast termin zasiedzenia nie skończyłby się do 1 października 1990 r. w grę wchodzi terminy wydłużone ustawą nowelizującą kodeks cywilny.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 172 k.c. (sprzed nowelizacji) posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, a po upływie lat dwudziestu choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Nabycie własności przez zasiedzenie następuje ex lege na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek: posiadania samoistnego rzeczy przez podmiot, który nie jest jej właścicielem i upływu wskazanego w ustawie czasu. Długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania.

W realiach niniejszej sprawy została spełniona przesłanka zasiedzenia, to jest trwanie stanu samoistnego posiadania w złej wierze przez wymagany ustawą okres, w tym przypadku 20 lat - od końca 1960r. Sąd Okręgowy uznał, że poprzednicy tj. rodzice wnioskodawczyni a następnie wnioskodawcy byli posiadaczami w złej wierze obejmując w posiadanie nieruchomość bowiem objęli nieruchomość bez zawarcia jakiejkolwiek umowy.

Upływ terminu zasiedzenia pociąga za sobą nabycie własności nieruchomości ex lege, orzeczenie sądu może mieć charakter jedynie **deklaratywny**. W takiej sytuacji okoliczność, że po dacie nabycia przez zasiedzenie (1 styczeń 1990 roku) wnioskodawcy zawarli umowę dzierżawy (2003 rok) jako dzierżawcy nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W następstwie powyższych rozważań Sąd Okręgowy dokonał zmiany zaskarżonego postanowienia w sposób szczegółowo opisany w sentencji orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. uwzględniając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą, iż w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.