

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił wniosek A. M. i J. M. o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 3 czerwca 2016 roku do wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej udziału 1/2 części niezabudowanej nieruchomości położonej w A. przy ul. (...) nr działki (...). (postanowienie – k. 81)

Od powyższego postanowienia apelację złożyli wnioskodawcy zaskarżając postanowienie w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, a to:

a. art. 292 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nie przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości będącej przedmiotem wniosku o nabycie prawa własności przez zasiedzenie, w sytuacji gdy ów dowód, jak się okazuje, mógł być pomocny dla Sądu I instancji, celem zbadania położenia działek numer (...) i rozróżnienia budynków tj. kamiennicy oraz drewnianego budynku, zwłaszcza że świadek, który zeznawał w sprawie posługiwał się jedynie opisowymi stwierdzeniami, nie mającymi odzwierciedlenia w złożonych dokumentach tj. mapie geodezyjnej, co nie pozwoliło na precyzyjne ustalenie, które z części nieruchomości były w posiadaniu państwa Z., później E. O. (1), a obecnie są w posiadaniu samoistnym posiadaniu wnioskodawców, albowiem świadek zamieszkiwał w innym budynku, niż ten rozebrany w 2006r. przez E. O. (1);

b. art. 244 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż zaświadczenie z Urzędu Gminy z dnia 20 marca 2006r. w istocie stanowić miało, że Gmina jest zarządcą budynku przy ul. (...) i wyciągnięcie z tego dokumentu błędnego wniosku, że E. O. (1) traktowała Gminę jako zarządcę nieruchomości, podczas gdy pismo to należy traktować jedynie, jako wyraźne oświadczenie woli o braku podstaw prawnych zarówno do administrowania przedmiotową nieruchomością, jak również do zarządzania nią, co potwierdza także pismo Gminy z dnia 25 kwietnia 2006r. w którym stwierdzono, że Gmina nie będzie wydatkować publicznych środków na rozbiórkę prywatnego budynku tj. budynku drewnianego, a więc te koszty w istocie, finalnie poniósł właściciel całości budynku tj. E. O. (1);

c. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów polegających na tym, że skoro J. M. przedstawił zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami na nieruchomości 254/3 to brak jest potwierdzenia, że podatek od tej nieruchomości płacili małżonkowie Z., podczas gdy bezspornym jest, że nieruchomość nie posiadała zaległości, tak więc po 1986r. z całą pewnością ciężary były ponoszone przez osoby tam zamieszkujące i dbające o tę nieruchomość tj. państwa Z., a później ich córkę E. O. (1), jednakże wszelkie tego typu dokumenty finansowe, urząd archiwizuje jedynie przez okres 5 lat wstecz, tym samym niemożliwym było posiadanie tudzież odnalezienie dokumentów po 1989r. tj. po śmierci L. M., notabene po której żadni spadkobiercy nie ujawnili się zarówno w postępowaniu I Ns 1044/98 jak również w postępowaniu I Ns 874/16;

d. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów z zeznań świadków tj. pominięcie zeznań świadka B. W. (1) w tej części, w której zeznała, że cyt. „Nie wiem, kiedy Pani M. sprzedała połowę Państwu Z., bo jak się wprowadziłam w styczniu 1988r., to pani M. już nie żyła(..) z rozmów na podwórku wiem, że Państwo Z. płacili podatek. Chyba płacili tylko z części z drewniakiem, (..)uważałam za właścicieli Państwa Z., mówili, że kupili od Pani M. i dbali o to”, co jednoznacznie dowodzi, że Sąd I instancji nie zrozumiał rozróżnienia dwóch niezależnych od siebie budynków mających jedno oznaczenie pod numerem porządkowym 20, które to budynki w istocie zarządzane były przez dwóch właścicieli- kamienica przez Gminę, a budynek drewniany przez Państwa Z., później Państwa O., a później pozostałości po budynku, którzy porządkowali i dbali o teren tj. Panią O., a następnie wnioskodawców;

e. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów z dokumentów tj. akt notarialny nabycia przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców, gdzie w §2 pkt. i aktu notarialnego z dnia 15.04.2015r. rep. (...), poprzedni władający całą nieruchomością, oświadczył, iż cyt. „zapewnia, że wład faktycznie i jest w posiadaniu całej nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numerem (...) (...)” oraz z decyzji

administracyjnych tj. przydział lokali mieszkalnych, gdzie przedmiotowa nieruchomości zgodnie z treścią pisma Gminy z dnia 07.06.2017r. podlegała pod szczególny tryb najmu, a właściciele budynków zostali pozbawieni możliwości decydowania o nawiązaniu stosunku najmu i wyborze mieszkańca, co nie oznacza jednak, wbrew wnioskowi, które wyciągnął z tego faktu Sąd I instancji, iż po śmierci L. M., prawą częścią drewnianego budynku zajmowała się Gmina A., a nie Państwo Z.;

f. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd wskazania w uzasadnieniu postanowienia dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, które powoduje utrudnioną kontrolę instancyjną zaskarżonego postanowienia, które to powyższe naruszenia miały istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem doprowadziły do oddalenia wniosku o zasiedzenie, w sytuacji gdy prawidłowa i wszechstronna analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do przekonania, że wniosek o nabycie prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie jest uzasadniony.

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a. art. 172 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że wnioskodawcy mogli doliczyć okres nieprzerwanego posiadania samoistnego nieruchomości 254/3 objętą wnioskiem od co najmniej czerwca 1986 roku, bowiem przy podobnym stanie faktycznym, Państwo Z. postanowieniem z dnia 13.10.2000r. I Ns 1044/98 nabyli przez zasiedzenie m.in. 1/2 działki (...) tj. lewej części budynku drewnianego, jednakże w tamtym czasie, nie mogli jeszcze wówczas zasiedzieć całej nieruchomości 254/3, gdyż nie minął od śmierci L. M. ustawowy termin do stwierdzenia zasiedzenia, pozostałej nieruchomości tj. prawej części budynku drewnianego, Sąd pominął także fakt, że po śmierci L. M. wg zeznań świadka, całą nieruchomością opiekowali się Państwo Z., rodzice E. O. (2),

b. art. 176 k.c. przez uznanie, że wnioskodawcy, nie mogą zaliczyć posiadania swoich poprzedników, Państwa Z., Państwa O.,

c. art. 336 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na utożsamieniu prawa własności z posiadaniem samoistnym, w sytuacji gdy posiadanie samoistne nie wymaga aby posiadacz był równocześnie właścicielem rzeczy;

d. art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez ich niezastosowanie i przerzucenie ciężaru dowodu, że poprzedni posiadacz, władał nieruchomością samoistnie, w sytuacji gdy na wnioskodawczym ciążył jedynie obowiązek wykazania faktu, że poprzedni posiadacz władał i rozporządzał nieruchomością, co też w toku niniejszego postępowania niewątpliwie wnioskodawcy udowodnili;

1. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na błędnym ustaleniu, że bez znaczenia dla zmanifestowania prawa własności wobec innych mieszkańców, miał fakt, że Państwo Z., a później E. O. (1), zaś obecnie wnioskodawcy, dbali o całą nieruchomością, opłacali podatki, naprawiali istniejący budynek, a później dokonali jego rozbiórki, (tyle, że w majestacie prawa tj. za zgodą sądu), a po rozbiórce porządkowano teren, sprzątno śmieci, zaś M. O. zrobił ogrodzenie całej działki, a więc podobnie jak przy rozbiórce, tak i potem samoistni posiadacze ponieśli znaczne koszty, nie żądając przy tym zwrotu, zarówno od gminy, jak również lokatorów kamiennicy na działce (...).

Na podstawie art. 381 k.p.c. z art. 13 § 2 k.p.c. wnioskodawcy wnieśli o przeprowadzenie dowodu z dokumentu Urzędu Gminy z dnia 07.06.2017r. na okoliczność samoistnego posiadania przez Państwa Z., później Państwa O. całej nieruchomości oznaczonej działką nr (...), którego to dokumentu, potrzeba powołania wyniknęła po wydaniu postanowienia przez Sąd I instancji, a także wnieśli o ponowne wezwanie na świadków E. O. (1), oraz M. O., po uprzednim ustaleniu ich aktualnego adresu zamieszkania, bowiem poprzednio wskazany adres przez wnioskodawców, okazał się być nieaktualny, na okoliczność samoistnego posiadania całej niezabudowanej nieruchomości położonej w A. przy ul. (...) w powiecie (...) dot. istniejącego do 2006r. budynku drewnianego, województwie (...) stanowiącą działkę budowlaną oznaczoną w ewidencji gruntów nr 254/3 o łącznej powierzchni 368 m.2, dla której Sąd Rejonowy w Zgierz, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) - najpierw przez K. Z. i B. S., a następnie

przez E. i M. małżonków O., ostatecznie zaś przez J. oraz A. małżonków M. oraz na okoliczność czasookresu tegoż posiadania, a także ustalenie przez Sąd danych adresowych świadka W. G., o której mowa w piśmie Gminy z dnia 07.06.2017r. i przesłuchanie jej na te same okoliczności co w/w świadków.

Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie złożonego wniosku i stwierdzenie, że A. małżonkowie M. nabyli z dniem 3 czerwca 2016 roku do wspólności małżeńskiej majątkowej udział 1/2 (jednej drugiej) części niezabudowanej nieruchomości położonej w A. przy ul. (...) w powiecie (...), województwie (...), stanowiącą działkę budowlaną oznaczoną w ewidencji gruntów nr 254/3 o łącznej powierzchni 368 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) - obecnie oznaczone w wypisie z rejestru gruntów jako 1/2 władanie na zasadach samoistnego posiadania M. L., a ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zgierzu i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych za obie instancje. (apelacja – k. 92-95)

### **Sąd Okręgowy zważył :**

Na wstępie podkreślenia wymaga, że Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego wobec ich prawidłowości, co czyni zbędnym ich powielanie w niniejszym uzasadnieniu.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego dotyczących poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych, gdyż tylko na gruncie prawidłowo ustalonych okoliczności faktycznych możliwa jest ocena zastosowania przepisów prawa materialnego.

Nie może odnieść zamierzonego skutku pierwszy z zarzutów zawartych w apelacji dotyczący naruszenia art. 292 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. to jest nieprzeprowadzenia oględzin przedmiotowej nieruchomości. Po pierwsze, brak było takiego wniosku ze strony wnioskodawców, a po drugie, w świetle przeprowadzonych dowodów i załączonych map nie był to dowód konieczny dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie budzi sporów położenie działki oraz nieruchomości i budynków sąsiednich. Jak stwierdza sam apelujący dowód „taki mógł być pomocny”, a zatem sam skarżący nie upatruje niezbędności jego przeprowadzenia.

Skarżący kwestionuje prawidłowość oceny dowodów zgromadzonych w sprawie w świetle regulacji art. 233 § 1 k.p.c. Jednakże dla podważenia stanowiska przyjętego przez Sąd orzekający, który dysponuje swobodą w ocenie zgromadzonego materiału dowodowego przyznana wskazanym przepisem, nie jest wystarczające wyłącznie przekonanie skarżącego ferującego własne zdanie w tym przedmiocie. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być bowiem uwzględniony tylko wówczas, gdy oceny i wnioski wyprowadzone przez sąd ze zgromadzonych dowodów pozostają w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania bądź wskazaniem doświadczenia życiowego.

W zakresie zarzutu naruszenia art. 244 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. dotyczącym zaświadczenia z Urzędu Gminy co do ustalenia przez Sąd Rejonowy, że zarządcą budynku była Gmina to wskazać należy, że powyższe ustalenie Sąd wywiódł przede wszystkim z zeznań świadka B. W. (2), co wynika wprost z 2 strony uzasadnienia zaskarżonego postanowienia. Ze sprawy I Ns 984/05 wynika, że E. O. (1) nie czuła się właścicielem nieruchomości objętej wnioskiem, skoro składając wniosek w tej sprawie wskazała, że „będąc współwłaścicielem 1/2 nieruchomości, nie może podjąć działań mających na celu uporządkowanie działki”, „Gmina wprowadziła do tego budynku lokatorów” (k.2). Informacyjnie wyjaśniając w tej sprawie wskazała, że „Gmina od śmierci L. M. częścią nieruchomości zarządza”. Ustalenie Sądu w powyższym zakresie nie jest zatem dowolne. Zaś z treści pism Gminy A., w których Gmina ta podnosiła, że nie sprawowała zarządu przedmiotową nieruchomości wynika wyraźnie (np. k. 45 akt I Ns 984/05), że ta jednostka samorządu terytorialnego chciała uniknąć kosztów związanych z przedmiotową nieruchomością, w tym przede wszystkim kosztów rozbiórki budynku.

Nie można zarzucić też Sądowi Rejonowemu pogwałcenia art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zaświadczenia o niezaleganiu z podatkami. Wynika z niego jasne stwierdzenie, że brak zaległości w podatku „za ostatnie lata”, co nie

przesądza automatycznie, kto te podatki ponosił. Brak wyraźnych dowodów, że czynili to państwo Z.. Stwierdzenie skarżącego, że „z całą pewnością czyniły to osoby zamieszkujące i o nią dbające” jest zbyt daleko idące.

W zakresie zarzutu pominięcia przez Sąd Rejonowy części zeznań świadka B. W. (2) wskazać należy, że apelujący próbuje z wybranego nieznacznego fragmentu zeznań tego świadka przywołanego w apelacji wywodzić dla siebie korzystne skutki prawne. Tymczasem z zeznań B. W. (2) w wielu miejscach wynika, że Sąd trafnie za świadkiem, rozróżnia części budynku posadowionego na działce (...). I tak na k. 76 świadek zeznała, że drewniak był z dwoma mieszkaniami, jedno zajmowali państwo Z., drugie zasiedliła Gmina. Na k. 76odw świadek zeznała o części z drewniakiem państwa Z. i drugiej części, w której mieszkali lokatorzy. Dalej na k. 76 świadek podała, że uważałam Z. za właścicieli połowy drewniaka i tej części podwórka za ogrodzeniem i dalej stwierdza o części drewnianej po stronie zasiedlanej przez urząd miasta.

Fakt zasiedlenia budynku na przedmiotowej nieruchomości przez Gminę oznacza, że decyzja o losie tej części nieruchomości (budynku) nie należała do poprzedników prawnych wnioskodawców. Jak wynika z zeznań B. W. (2), jak słusznie ustalił Sąd Rejonowy, dopiero po wyprowadzce ostatnich lokatorów terenem zajmowała się E. O. (1), wcześniej czynili to lokatorzy, a nawet mieszkańcy kamienicy. Co istotne w odczuciu osób postronnych, jak świadek B. W. (2), państwo Z. byli właścicielami tylko części nieruchomości, tej którą zajmowali. Nie można pominąć, co jest niesporne, że przedmiotową nieruchomość oddzielała w części podwórka siatka, co świadczy również o podziale nieruchomości i różnym zakresie korzystania z niej przez różne osoby.

Deklarowany przez Gminę brak poczucia statusu zarządcy częścią przedmiotowej nieruchomości, na co powołuje się skarżący, na podstawie pism pochodzących od Gminy, nie może przekreślić faktu, że po śmierci L. M. to Gmina zadecydowała o losie tej części nieruchomości. W zakresie tej części nieruchomości poprzednicy prawni wnioskodawców nie podejmowali decyzji i nie sprzeciwiali się czynnościom Gminy.

Z uwzględnieniem tych okoliczności i dowodów należy rozpatrywać oświadczenie E. O. (1) zawarte w akcie notarialnym, na mocy którego wnioskodawcy nabyli nieruchomość sąsiednią i udział w nieruchomości objętej wnioskiem. O ile, w świetle przeprowadzonych dowodów można uznać, że na dzień sprzedaży E. O. (1) władała całą nieruchomością to jednak stan ten trwał co najwyżej od czasu rozbiórki budynku w 2006 roku, a nie wcześniej.

Wyrazem poczynionych ustaleń i dokonanej oceny dowodów jest uzasadnienie Sądu Rejonowego, które zawiera wszystkie wymagane przepisem art. 328 § 2 k.p.c. elementy, w postaci podstawy faktycznej rozstrzygnięcia to jest faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej postanowienia z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd wyraźnie wskazał dowody, na których się oparł i dokonał również negatywnej oceny dowodów. Wywód w tej części nie jest rozbudowany, aczkolwiek wystraszający dla prześledzenia rozumowania Sądu i trafności przyjętych ustaleń. Powyższe przesądza o bezzasadności zarzutu apelacji pogwałcenia art. 328 § 2 k.p.c.

W zakresie zarzutów naruszenia prawa procesowego mieści się również zarzut sprzecznych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego. Zarzut ten jest jednak błędnie sformułowany przez apelującego. Sąd nie dokonał w omawianym zakresie sprzecznych ustaleń z przeprowadzonymi dowodami, a ocenił, i to jest sfera zastosowania przepisów prawa materialnego, że fakt dbania i zajmowania się nieruchomością również przez poprzedników prawnych wnioskodawców nie wypełnia w okolicznościach sprawy przesłanki posiadania samoistnego. Wniosek ten jest prawidłowy, jeżeli zważyć, co zaakcentował Sąd Rejonowy, że przedmiotem wniosku jest zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, a w takiej sytuacji konieczne jest wyraźne zmanifestowanie objęcia wyjścia poza swoje uprawnienia i wkroczenia w zakres uprawnień innego współwłaściciela, czego w sprawie zabrakło.

Prawidłowość poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych przedkłada się również na trafne zastosowanie przepisów prawa materialnego. Na wstępie tej części rozważań podnieść należy, że Sąd Rejonowy trafnie i szczegółowo wyjaśnił przepisy regulujące instytucję zasiedzenia, ich wykładnię i rozumienie w orzecznictwie, co czyni niepotrzebnym powielanie tego wywodu przez Sąd Okręgowy. Słusznie Sąd I instancji uznał, że wnioskodawcy nie

mogą sobie doliczyć okresu posiadania samoistnego państwa Z., na co zezwala przepis art. 176 k.c., gdyż jak wynika z poczynionych ustaleń osoby te nie były posiadaczami samoistnymi tej części nieruchomości.

Sąd I instancji nie dokonał utożsamienia prawa własności z posiadaniem samoistnym. Wyraźnie w uzasadnieniu postanowienia zdefiniował posiadanie samoistne (strona 6 i 7 uzasadnienia) i szczegółowo odniósł się w dalszych pisemnych motywach, dlaczego nie przyjął spełnienia tej przesłanki w niniejszej sprawie.

Co do zarzutu pogwałcenia art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przypomnienia wymaga, że pierwszy z powołanych przepisów wprowadza domniemanie posiadania samoistnego. Sąd Okręgowy podziela stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 listopada 2014 r. (III CSK 280/13, opubl. L.). W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wskazał, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela. N. od powyższego podnieść należy, że z przeprowadzonych dowodów wynika, iż poprzednicy prawni wnioskodawców nie byli posiadaczami samoistnymi całej nieruchomości, trudno w takiej sytuacji opierać się wyłącznie na wskazanym domniemaniu.

W tym stanie rzeczy przesłanki zastosowania przepisu art. 172 k.c. do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz wnioskodawców nie zostały spełnione, co słusznie wywiódł Sąd Rejonowy.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 381 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. pominął zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe. Skarżący bowiem w żaden sposób nie wykazali, że potrzeba powołania się na te dowody wynika później oraz, że nie mogli zgłosić tych dowodów przed Sądem I instancji. Dotyczy to zarówno dokumentu prywatnego załączonego do apelacji, jak i wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków. Marginalnie tylko wskazać należy, że rolą Sądu nie jest ustalanie adresów świadków, a ustalić adresy świadków wnioskodawcy mogli na etapie postępowania przed Sądem I instancji.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu apelacja, jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.