

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 września 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek A. B. (1) o stwierdzenie, że wnioskodawczyni, P. S. (1) oraz M. S. nabyli poprzez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2016 roku na zasadach współwłasności po  $\frac{1}{3}$  części każde z nich prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0649 ha.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) stanowi niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. numerem 43 o powierzchni 0,0649 ha, dla której nie jest prowadzona odrębna księga wieczysta bądź zbiór dokumentów. W danych urzędu jako współwładający nieruchomością wskazani są F. K. i S. K..

G. O. (1) z domu K., córka S. i F. zmarła w dniu 11 stycznia 1993 roku.

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 1998 roku, wydanym w sprawie sygn. akt V Ns II 882/98, Sąd Rejonowy w Łodzi stwierdził nabycie spadku po G. O. (2) w całości na podstawie testamentu z dnia 7 lutego 1991 roku przez jej siostrzeńca – R. S..

R. S. zmarł w dniu 22 października 1995 roku. Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 1998 roku, wydanym w sprawie sygn. akt V Ns II 882/98, Sąd Rejonowy w Łodzi stwierdził nabycie spadku po R. S. na podstawie ustawy przez jego żonę M. S. oraz dzieci P. S. (1) i A. S. po  $\frac{1}{3}$  części przez każdego z nich.

A. S. zawarła w dniu 28 maja 2005 roku związek małżeński z A. B. (2) i przyjęła nazwisko swego męża.

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) znajdowała się w przeszłości w posiadaniu małżonków S. i F. K.. W trakcie rodzinnych rozmów zawsze wskazywano, że teren ten należy do rodziny, przy czym nigdy nie stwierdzono, w jakich konkretnie okolicznościach zostało objęte nad nią posiadanie, w szczególności czy w ramach umowy sprzedaży, czy też oddania w użytkowanie bądź dzierżawę.

Nieruchomość była wykorzystywana w celach rekreacyjnych. Uprawiano na niej kwiaty, warzywa oraz drzewa owocowe. Od 1986 roku działka gruntu znajdowała się w posiadaniu G. O. (2), córki małżonków K.. Kobieta nie miała własnych dzieci, w związku z czym uzyskiwała pomoc w pracach na działce od swojej siostrzeńca – R. S. oraz jego najbliższych członków rodziny : M. S., P. S. (1) i A. B. (1).

Nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. była ogrodzona z każdej strony drewnianym płotem. Nie posiadała jednak dostępu do jakichkolwiek mediów (woda, prąd). Na jej terenie posadowiona była prowizoryczna szopka na podstawowe narzędzia ogrodowe. W marcu 1992 roku G. O. (2) wydatkowała kwotę 7.410.000 starych złotych na prace związane z modernizacją ogrodzenia działki (zmiana z drewnianego płotu na metalową siatkę wraz z bramą i furtką) oraz posadowieniem garażu.

Przeciętne roczne wynagrodzenie w 1992 roku wynosiło 35.220.000 starych złotych (2.935.000 starych złotych miesięcznie).

Po śmierci G. O. (2) nieruchomość przy ulicy (...) była wykorzystywana w tożsamy sposób przez R. S. i jego rodzinę, zaś po śmierci mężczyzny w 1995 roku przez M. S., P. S. (1) i A. B. (1).

Spadkobiercy R. S. zajmowali się terenem działki, uprawiali warzywa i organizowali wspólne grille, przy czym przebywali na niej głównie w okresie letnim. W okresie około 5 lat po śmierci R. S. ogrodzenie nieruchomości zostało skradzione, co ograniczyło ilość regularnej obecności na jej terenie przez A. B. (1), M. S. i P. S. (1).

Spadkobiercy R. S. podjęli jednorazową próbę ogrodzenia działki betonowymi płytami, ale te również zostały skradzione. W późniejszym czasie nie przeznaczyli żadnych środków celem wykonania ogrodzenia, gdyż obawiali się ponownej kradzieży i nie posiadali wystarczających środków finansowych. P. S. (1) planował otworzyć na nieruchomości przy ulicy (...) punkt skupu surowców, ale ostatecznie nie zrealizował swoich zamierzeń.

W okresie po kradzieży ogrodzenia nieruchomości A. B. (1), M. S. i P. S. (1) pojawiali się na terenie działki kilka razy w roku celem uporządkowania terenu, zgrabienia liści usunięcia chwasty i chwastów, czy skoszenia trawy. Nie były już wtedy sadzone warzywa, kwiaty, czy zbierane owoce. Od około 10 lat najczęściej na terenie nieruchomości obecna jest A. B. (1), która w ramach ustnej umowy z M. S. i P. S. (1) uzgodniła, że działka będzie należeć do niej.

W sierpniu 2014 roku działka gruntu przy ulicy (...) w Ł. była porośnięta licznymi krzakami i chwastami, sprawiała przy tym wrażenie opuszczonej i zaniedbanej. W okresie tym A. B. (1) z uwagi na problemy zdrowotne nie miała możliwości wykonywania prac porządkowych, które ostatecznie przeprowadziła wraz ze swoim mężem w późniejszym okresie.

Obecnie nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) stanowi niezabudowaną działkę gruntu, na której znajduje się roślinność w postaci drzew, krzewów i trawy. Teren działki nie jest wyrównany, a jej wygląd nie wskazuje na regularne wykorzystywanie, czy też jakikolwiek sposób przeznaczenia. Brak jest widocznych pozostałości po mających znajdować się na nim w przeszłości garażu, czy szopce na narzędzia. Od strony południowej i północnej granice działki wyznaczają częściowo ogrodzenia sąsiednich nieruchomości tj. działek gruntu nr (...). W dalszym ciągu brak jest jakiegokolwiek ogrodzenia od strony zachodniej (granica z działką nr (...)) oraz wschodniej (od ulicy (...)). Nieruchomość nie posiada oznaczenia numeracyjnego, czy też informacji o zakazie wstępu na jej teren. Osoby postronne dysponują nieograniczonym dostępem do działki, przez której środek przebiega wyraźnie widoczna wydeptana ścieżka (od ulicy (...) w stronę działki nr (...)). W tylnej części działki (przy granicy z działką nr (...)) widoczne pozostają ślady poruszania się cięższego sprzętu (np. koparka) oraz wysypanego gruzu, co ma związek z odbywającą się zmianą przeznaczenia działki nr (...) (w przeszłości wykorzystywanej jako parking). W dniu 14 czerwca 2017 roku (data oględzin) nieogrodzone granice działki zostały oznaczone drewnianymi palikami, na których rozwieszono taśmę, zaś w centrum nieruchomości przymocowano na drzewie tabliczkę o treści „teren prywatny wstęp wzbroniony”.

W okresie przed jak i po dniu 14 czerwca 2017 roku (data oględzin) na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. nie były widoczne zarówno drewniane paliki z rozwieszoną na nich taśmą, jak również tabliczka informująca o prywatnym statusie terenu.

A. B. (1), M. S. i P. S. (1) nie znają właścicieli działek gruntu, graniczących z nieruchomością przy ulicy (...) w Ł.. Nie utrzymują z nimi również żadnego kontaktu. W okresie od śmierci G. O. (2) nikt nie wytaczał roszczeń przeciwko jej następcom prawnym w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., żadna osoba poza R. S., A. B. (1), M. S. i P. S. (1) nie korzystała z terenu działki. Nie była do nich kierowana również żadna korespondencja z urzędów.

A. B. (1) planuje w przyszłości wykonać ogrodzenie działki, uregulować kwestię podatku od nieruchomości, a także dokonać zabudowy nieruchomości domkiem letniskowym. Kwestie te, w szczególności postawienie ogrodzenia były wstrzymywane do czasu zainicjowania postępowania sądowego o stwierdzenie nabycia prawa własności przez zasiedzenie.

W latach 1986 – 1992 G. O. (2) opłacała podatek od nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). W późniejszym okresie czasu nie była uiszczana żadna opłata z tego tytułu, zaś sama nieruchomość nie figuruje obecnie w ewidencji opodatkowanych nieruchomości.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że wniosek podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy podniósł, że stosownie do treści art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący 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). Jednocześnie w myśl art. 176 k.c. w przypadku przeniesienia posiadania obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika, przy czym jeżeli poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści (przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza).

Mając na względzie treść powyższych przepisów, a także argumentację przedstawioną we wniosku należało przyjąć, że strony niniejszego postępowania upatrywały uprawnienie do nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w drodze zasiedzenia na podstawie samoistnego posiadania nieruchomości zarówno przez nich, jak i ich poprzedników prawnych tj. G. O. (2) i R. S.. Jednocześnie jako początek biegu terminu zasiedzenia wskazywano datę 1 stycznia 1986 roku, a więc dzień, który w świetle zaferowanych środków dowodowych potwierdzał władztwo G. O. (2) nad działką gruntu nr (...).

Z uwagi na powyżej określoną datę koniecznym pozostawało również odwołanie się do treści art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks Cywilny (Dz.U. 1990, Nr 55, poz. 321) zgodnie z którym do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie.

Podstawowymi przesłankami nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie pozostają posiadanie oraz upływ czasu.

W odniesieniu do kwestii upływu czasu należy wskazać, że w realiach niniejszej sprawy obejmował on okres odpowiednio 20 bądź 30 lat w zależności od charakteru uzyskania posiadania tj. w dobrej lub złej wierze (art. 172 k.c. w zw. z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks Cywilny). Niemniej jednak okoliczność ta pozostawała o tyle irrelevantna z punktu widzenia rozstrzygnięcia, o ile zgromadzony materiał dowodowy nie potwierdził jednoznacznie i kategorycznie trwania posiadania samoistnego przez wymagany ustawą czas (co najmniej 20 lat).

Zgodnie z dyspozycją art. 336 k.c. in principio posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada faktycznie jak właściciel. O posiadaniu samoistnym nie świadczy przy tym sama tylko długotrwałość posiadania, która nie jest kryterium odróżniającym posiadanie samoistne od zależnego. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie (cum animo rem sibi habendi).

Posiadacz samoistny włada rzeczą "jak właściciel", a zatem wykonuje faktyczne uprawnienia składające się na treść prawa własności, w szczególności korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią.

Zwrócił dalej Sąd Rejonowy uwagę na fakt, że instytucja zasiedzenia prowadzi z jednej strony do konstytutywnego nabycia prawa własności przez „niewłaściciela”, z drugiej zaś pozbawia dotychczasowego właściciela przysługującego mu prawa. Już tylko z tych względów przesłanki warunkujące zasiedzenie winny być odnoszone do konkretnych stanów faktycznych w sposób ścisły oraz restrykcyjny. Innymi słowy, skutek związany z zasiedzeniem nieruchomości, powinien być niewątpliwą pochodną faktów ustalonych w toku postępowania sądowego. Pomimo domniemań związanych z samym posiadaniem (w szczególności jego samoistności – art. 339 k.c., ciągłości – art. 340 k.c. oraz zgodności z prawem – art. 341 k.c.), a także dobrą wiarą (art. 7 k.c.) zmiana statusu właścicielskiego nieruchomości musi znajdować swoje odzwierciedlenie w konkretnych okolicznościach faktycznych, nie może być pochodną li tylko ustawowo przewidzianych domniemań.

Posiadanie rzeczy prowadzące do zasiedzenia jest zdarzeniem prawnym ciągłym, które polega na trwaniu określonego stanu faktycznego przez pewien czas. Dla nabycia własności konieczna jest jednolita kwalifikacja zdarzenia ciągłego (stanu posiadania) jako zdolnego wyrzucić taki skutek. Oznacza to, że warunkiem dopuszczalności zasiedzenia jest, aby skutek ten był uznawany przez ustawę obowiązującą w ciągu całego biegu terminu zasiedzenia. Co więcej,

posiadanie prowadzące do zasiedzenia ma być jawne, a więc manifestacja władania rzeczą jak właściciel winna być widoczna dla otoczenia, w szczególności nie powinna budzić wątpliwości, co do traktowania danego podmiotu jak właściciela. Nie można przy tym stracić z pola widzenia istotnej dyrektywy interpretacyjnej sformułowanej przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 roku (sygn. akt P 3/03, OTK-A 2003/8/82), zgodnie z którą zasadą konstytucyjnie określoną - od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa - jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest natomiast odstępstwem od tej zasady, i to daleko idącym. W związku z tym wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to czy chodzi o własność (prawo majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. Odwołując się w dalszej kolejności do ukształtowanego dorobku judykatury należy zaznaczyć, że właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej, ale posiadacz, który pragnie nieruchomością zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quasi – właścicielskie nad nią.

Podzielając w pełni powyżej zaprezentowane poglądy należy wyraźnie zaznaczyć, że posiadanie prowadzące do nabycia własności nieruchomości przez posiadacza winno charakteryzować się postrzeganiem posiadacza przez otoczenie jak właściciela. Do otwartego katalogu przykładowych zachowań świadczących o zewnętrznej manifestacji posiadania jak właściciel m.in.: ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie niepogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy Sąd Rejonowy odniósł się do szeregu okoliczności.

Po pierwsze, od co najmniej 2000 roku, o ile nie wcześniej, działka gruntu nr (...) pozostaje nieogrodzona, a osoby postronne mają do niej swobodny dostęp, o czym świadczy chociażby przebiegająca przez jej środek wydeptana ścieżka. Brak jest przy tym widocznych znaków (np. nr działki), czy oznaczeń potwierdzających status terenu nią objętego.

Po wtóre, nieruchomość nie została w żaden sposób zabudowana, nie są na nią czynione żadne nakłady (np. doprowadzenie mediów), a do tego nie jest wykorzystywana w sposób przynoszący jakiegokolwiek pożytki. Mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy należy stwierdzić, że przeznaczenie działki, jak i sposób jej dotychczasowego użytku uległy na przestrzeni ostatnich co najmniej 20 lat znacznemu ograniczeniu. Trudno mówić o sadzeniu kwiatów, czy warzyw, zbieraniu plonów z drzew owocowych, czy nawet organizowaniu rodzinno – towarzyskich spotkań (grille). Stopniowo nieruchomość została pozbawiona ogrodzenia, istniejących uprzednio naniesień (garaż, szopka), po których brak śladu, a także jakiegokolwiek roślinności przynoszącej regularne pożytki. Obecnie działka ta stanowi przestrzeń niewyrównanego gruntu porośniętego drzewami i trawą, a w okresach braku jej porządkowania także krzakami i innego typu chaszczami.

Po trzecie, nie jest możliwym zidentyfikowanie widocznej zmiany zagospodarowania gruntu. W kontekście przesłanki posiadania samoistnego nie można w ten sposób postrzegać zaniechania dotychczasowego wykorzystywania działki. O ile uczestnik P. S. (1) wskazywał na planowane utworzenie punktu skupu surowców, o tyle zamierzenie to nigdy nie zostało zrealizowane. Sporny teren nie został również oddany osobie trzeciej w posiadanie zależne. O ile zawarcie takiej umowy mogłoby budzić wątpliwości co do jej prawnej skuteczności (brak wykazania prawa własności), o tyle czynności takie nie stanowią wyjątku w obrocie, a chociażby próba ich wdrożenia w życie przemawiałaby za właścicielskim posiadaniem nieruchomości.

Po czwarte, od 1993 roku następcy prawni G. O. (2) nie realizują obowiązków publicznoprawnych w zakresie podatku od nieruchomości i trudno uznać, aby wiedzy w tym zakresie nie mieli.

Wskazane okoliczności prowadzą do konkluzji, że okres faktycznego demonstrowania właścicielskiego posiadania otoczeniu miał miejsce z pewnością za życia G. O. (2) (lata 1986 – 1992, w tym przeznaczenie około 2,5 – krotności średniego, miesięcznego wynagrodzenia na poczet renowacji ogrodzenia i posadowienia garażu), a później do czasu istnienia widocznego ogrodzenia uniemożliwiającego osobom trzecim swobodny dostęp na teren nieruchomości

(1993 – 1995 lub co najwyżej 2000), przy czym zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik P. S. (1) nie przedstawili jakiegokolwiek dokumentacji fotograficznej potwierdzającej faktyczne władanie działką w dotychczasowy sposób (ogrodzenie, warzywa, owoce, czy wspólne, rodzinne spotkania) po śmierci R. S. (22 października 1995 roku). W konsekwencji okres posiadania samoistnego sprowadzający się do 9 – 14 lat nie byłby wystarczający do stwierdzenia zasiedzenia nawet przy przyjęciu, że G. O. (2) objęła posiadanie nieruchomości w dobrej wierze.

W zasadzie jedyną aktywnością stron w odniesieniu do spornej działki gruntu pozostaje od około 20 lat jej porządkowanie polegające na usuwaniu krzaków i chaszczycy oraz koszeniu trawy, przy czym jak wykazała ilustracja z sierpnia 2014 roku, stan ten nie zawsze był zachowany w przeszłości. Czynności te z pewnością nie mogą być traktowane jako utrzymywanie rzeczy w stanie niepogorszonym. Mają one niewątpliwie na celu zachowanie estetyki nieruchomości, przy czym z punktu widzenia niezabudowanego gruntu (w tym jego wartości) bez większego wpływu na jego stan pozostaje stopień porośnięcia naturalną roślinnością. Sytuacja ta kształtowałaby się zgoła odmiennie przy ciągłym utrzymywaniu sadzonek z kwiatami i warzywami, czy drzew owocowych, niemniej jednak taki obraz spornej nieruchomości przestał być już dawno aktualny.

Opisana powyżej aktywność wnioskodawczyni i uczestników pozostaje niewystarczająca do uznania, że posiadanie nieruchomości miało charakter samoistny (właścicielski) od co najmniej 2000 roku, jeśli nie od śmierci R. S. (1995 rok). W tej mierze zachodziła konieczność szczególnie wnikliwej i ostrożnej oceny twierdzeń stron, które de facto a priori były zainteresowane korzystnym rozstrzygnięciem niniejszego postępowania. Okoliczność ta nie mogła być pominięta w ramach oceny zgromadzonego materiału dowodowego, w tym weryfikacji przesłanek prowadzących do nabycia prawa własności przez zasiedzenie. Nie można również stracić z pola widzenia, że przedmiotem niniejszego postępowania pozostawała działka gruntu, co istotne niezabudowana, a do tego położona w ścisłym centrum miasta. W takich warunkach faktycznych samo cykliczne koszenie trawy i usuwanie roślinnych porostów, przy jednoczesnym braku ogrodzenia i oznaczenia terenu oraz swobodnym do niego dostępie osób postronnych, pozostaje niewystarczające do uznania, że otoczenie traktuje A. B. (1), M. S. oraz P. S. (1) jak właścicieli spornego gruntu.

Na koniec swoich rozważań Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na kilka istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia okoliczności.

Po pierwsze, w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego nie przedstawiono żadnego dowodu na faktyczne traktowanie stron przez otoczenie jak właścicieli nieruchomości. W początkowej fazie (rozprawa z dnia 13 kwietnia 2016 roku) zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy zgodnie twierdzili, że nie znają sąsiadów i nie utrzymują z nimi kontaktów. Na późniejszym etapie wnioskodawczyni zgłosiła co prawda w tej mierze wnioski dowodowe, niemniej jednak treść złożonych zeznań pozostaje wątpliwa w kontekście przesłanki samoistności posiadania. K. R. dysponowała nikłą wiedzą o spornej nieruchomości, a do tego jedynie z okresu ostatnich 5 lat (świadek widziała w tym czasie A. B. (1) na działce nr (...) jedynie dwukrotnie tj. w kwietniu i wrześniu 2016 roku), zaś M. B. poza faktycznym widywaniem wnioskodawczyni raz na kilka miesięcy od około 2000 roku (zbieżność z twierdzeniami wnioskodawczyni i uczestników) wprost stwierdził, że ma wątpliwości co do uznania A. B. (1), M. S. i P. S. (1) za właścicieli nieruchomości.

Po drugie, znamienym pozostaje stanowisko samej wnioskodawczyni, która stwierdziła (k. 53 – 54), że „w przyszłości zobowiązuje się do ogrodzenia działki, opłacenia podatków. Myślę o postawieniu małej zabudowy – domek letniskowy. Ten brak ogrodzenia to nie wiem z czego wynika. Czekaliśmy, aby złożyć w sądzie dokumenty”. Taka postawa wyraźnie wskazuje na pewną obawę przed podjęciem jakiegokolwiek inwestycji zanim status właścicielski działki gruntu nie zostanie ostatecznie potwierdzony. W przypadku zaś żądania stwierdzenia nabycia prawa własności poprzez zasiedzenie tok myślenia powinien być odmienny. Wnioskujący winien podejmować poszczególne inwestycje, co stanowiłoby wyraźny sygnał dla zewnętrznego otoczenia o charakterze swojego posiadania. Aktywność taka winna poprzedzać stwierdzenie zasiedzenia, nie zaś odwrotnie.

Po trzecie, istniejącego stanu rzeczy nie zmieniły czynności podjęte niejako ad hoc przez wnioskodawczynię i uczestników na potrzeby dokonywanej czynności oględzin nieruchomości. Jednorazowe, prowizoryczne ogrodzenie terenu przy użyciu drewnianych palików i taśmy, a także przytwierdzenie do jednego z drzew tabliczki „teren

prywatny” nie mogły odnieść zamierzonego skutku, skoro w okresie zarówno przed, jak i po dniu 14 czerwca 2017 roku oznaczeń tych po prostu na nieruchomości nie było. Sąd Rejonowy dysponuje wiedzą w tym zakresie z uwagi na kilkukrotną obecność w rejonie ulicy (...) w czasie trwania niniejszego postępowania przy okazji poruszania się pojazdem mechanicznym po terenie Ł..

Z powyżej przedstawionych względów Sąd Rejonowy uznał, że nie zostały wykazane przesłanki warunkującej nabycie prawa własności poprzez zasiedzenie, w szczególności samoistne posiadanie rzeczy przez okres wymagany przez ustawę. Ponownie należy zaznaczyć, że fakt samoistnego posiadania prowadzącego do zasiedzenia winien być przez strony udowodniony ich aktywnością, nie zaś wykazywany biernością otoczenia i osób trzecich. Brak aktywności (w tym przypadku manifestowania traktowania rzeczy jak właściciel) pozostaje przywilejem osoby legitymującej się już tytułem prawnym do nieruchomości. Podmiot ubiegający się o potwierdzenie jego praw jako właściciela znajduje się w zgoła odmiennej sytuacji. Nie może pozwolić sobie na beczynność, a swoją ciągłą, jawną aktywnością winien manifestować na zewnątrz właścicielski charakter posiadania. W konsekwencji wniosek w niniejszej sprawie podlegał oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalając, że każdy z uczestników ponosi jej we własnym zakresie.

Powyższe postanowienie zaskarżyła w całości wnioskodawczyni.

Skarżąca podniosła zarzuty:

- naruszenia prawa materialnego, a to przepisu art. 336 k.c. przez błędną jego wykładnię sprowadzającą się do wniosku, że obalenie domniemania prawnego samoistności posiadania możliwe jest bez przeprowadzenia w tym kierunku jakiegokolwiek postępowania dowodowego;

- naruszenia prawa materialnego, a to przepisu art. 340 k.c. przez błędną jego wykładnię i pominięcie faktu, iż zasada ciągłości posiadania dotyczy także następców prawnych dotychczasowego posiadacza samoistnego.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie, że wnioskodawczyni, P. S. (1) oraz M. S. nabyli poprzez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2016 roku na zasadach współwłasności po  $\frac{1}{3}$  części każde z nich prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0649 ha.

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

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Najpierw zatem należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu

bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

W pierwszej więc kolejności należy wskazać, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał ustaleń stanu faktycznego znajdujących oparcie w zebranych materiale dowodowym, ocenionym bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów zakreślonej przepisem art. 233 § 1 k.p.c.. Ocenę tę Sąd Okręgowy aprobuje i przyjmuje za własną.

Apelacja wywiedziona w niniejszej sprawie nie stawia zresztą zarzutów dotyczących naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i poczynienia błędnych ustaleń faktycznych, gdyż oparta jest wyłącznie na zarzutach naruszenia prawa materialnego.

Z uwagi jednak na uzasadnienie stawianych zarzutów odnieść należy się do zakresu postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd Rejonowy.

I tak za zupełnie chybione i dowolne należy uznać twierdzenie skarżącej, iż Sąd Rejonowy wysnuł wniosek o obaleniu domniemania prawnego samoistności posiadania bez przeprowadzenia w tym kierunku jakiegokolwiek postępowania dowodowego. Twierdzenie to nie odpowiada również stanowi faktycznemu zaistniałemu w toku niniejszego postępowania.

Sąd Rejonowy przeprowadził bowiem w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe w szerokim zakresie, na które złożyły się dowody z zeznań świadków, przesłuchania uczestników oraz zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów. Oczywiście skarżąca może nie aprobować wniosków do jakich Sąd Rejonowy doszedł w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego, nie sposób jednak podzielić jej poglądu, że stanowisko Sądu Rejonowego zostało wyrażone bez przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Idąc dalej należy wskazać, że w realiach przedmiotowej sprawy, przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy nie dopuścił się również naruszenia prawa materialnego.

Dla dokonania powyższej oceny koniecznym jest poczynienie na wstępie kilku uwag o charakterze porządkującym.

Istotą instytucji zasiedzenia jest to, że nabycie własności nieruchomości w ten sposób następuje na skutek długotrwałego, samoistnego posiadania nieruchomości.

Posiadanie nie jest pojęciem wprost zdefiniowanym w art. 336 k.c.. Przepis ten umożliwia jedynie częściową rekonstrukcję definicji "posiadacza". Dopiero na podstawie art. 336 oraz art. 338 k.c. możliwe jest opracowanie pełnej definicji "posiadacza", która stanowi kanwę dla pełnej rekonstrukcji pojęcia "posiadanie".

Na podstawie art. 336 w zw. z art. 338 k.c. możliwe jest sformułowanie definicji, w myśl której posiadanie jest stanem faktycznym, w którym podmiot prawa cywilnego sprawuje we własnym interesie względnie trwale, faktyczne władztwo nad rzeczą w zakresie prawa własności albo w zakresie innego prawa podmiotowego umożliwiającego sprawowanie faktycznego władztwa nad cudzą rzeczą. W konsekwencji należy stwierdzić, że gdy władztwo faktyczne nie ma którejkolwiek z cech wskazanych w jego definicji – nie jest sprawowane w interesie posiadacza albo nie jest co najmniej względnie trwale – to władztwo takie może być uznane albo jedynie za dzierżenie, albo za władztwo prekaryjne. Możliwość stwierdzenia posiadania nie jest uzależniona od okoliczności, w których posiadanie zostało uzyskane, a w szczególności nie ma znaczenia charakter zdarzeń, których wystąpienie spowodowało zmianę posiadacza (por. post. SN z 11.9.2013 r., III CZP 51/13, L.; post. SN z 16.5.2013 r., IV CSK 686/12, L.; post. SN z 4.11.2011 r., I CSK 126/11, L.; post. SN z 30.6.2011 r., III CSK 1/11, L.; post. SN z 12.3.2010 r., III CSK 199/09, L.; wyr. SN z 9.1.2009 r., I CSK 270/08, L.; uchw. SN ( (...)) z 26.10.2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, Nr 5, poz. 43).

W związku z tym, że władztwo przesądzające w konkretnym przypadku o możliwości stwierdzenia posiadania musi być władztwem faktycznym, powinno ono cechować się względną trwałością i polegać co najmniej na rzeczywistej

możliwości jego sprawowania nad rzeczą w zakresie określonego prawa podmiotowego (tak: wyr. SN z 18.3.2008 r., IV CSK 529/07, Legalis; post. SN z 29.9.1999 r., I CKN 134/98, Legalis; wyr. SN z 16.6.1972 r., III CRN 121/72, Legalis; wyr. SN z 3.6.1966 r., III CR 108/66, OSPiKA 1967, Nr 10, poz. 234 z glosą krytyczną A. Kunickiego). W konsekwencji nie można wykluczyć dopuszczalności stwierdzenia posiadania nawet wtedy, gdy nie było ono wykonywane poprzez działania odnoszące się bezpośrednio do rzeczy. W przypadku gdy posiadanie polega na rzeczywistej i względnie trwałej możliwości sprawowania faktycznego władztwa nad rzeczą może ono przejawiać się w szczególności w skutecznym przeciwdziałaniu przez posiadacza jakimkolwiek zakłóceniom istniejącej między nim a rzeczą relacji faktycznej.

Dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie nieruchomości pierwszorzędne znaczenie mają okoliczności pozwalające ustalić, czy i w jakim czasie nieruchomość znajdowała się we władaniu osoby ubiegającej się o zasiedzenie oraz jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego, gdyż do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie prowadzić może jedynie posiadanie samoistne. Podział posiadania rzeczy na posiadanie samoistne i posiadanie zależne wynika wprost z treści art. 336 k.c.. Z przepisu tego wynika, że posiadanie samoistne polega na sprawowaniu władztwa faktycznego nad rzeczą w zakresie prawa własności, natomiast posiadanie zależne polega na sprawowaniu władztwa faktycznego w zakresie innego niż własność prawa, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Rodzaj posiadania jest zatem zdeterminowany przede wszystkim zakresem faktycznego władztwa nad rzeczą oraz faktem, czy odbywa się ono za wyraźną lub dorozumianą zgodą innej osoby.

Ustalenie *in concreto* istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, z wszystkimi odcieniami woli, może nastąpić jedynie według zewnętrznych, zamanifestowanych przejawów posiadania. Trudno bowiem o ścisłe dowody wewnętrznej woli posiadania. Można zaś dostrzegać jej oznaki według zachowania posiadacza. Trzeba tu jeszcze uwzględnić dalsze fakty, chociażby takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. Za przejawy samoistnego charakteru posiadania uznawane są zachowania polegające na dokonywaniu nakładów przekraczających zakres drobnych nakładów, a w szczególności przeprowadzanie istotnych remontów rzeczy lub elementów jej wyposażenia, ponoszenie wydatków związanych z władaniem rzeczą, a w szczególności uiszczanie podatków lub składek z tytułu ubezpieczenia rzeczy, dokonywanie czynności przekraczających zwykły zarząd, skutkujące zmianą przeznaczenia rzeczy lub istotną zmianą dotychczasowego sposobu używania (por. K.P. S., Manifestacja, s. 96–98).

Odnosząc powyższe uwagi do realiów przedmiotowej sprawy prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania nie udowodnili, aby byli posiadaczami samoistnymi działki o której zasiedzenie wnosili, przez okres czasu wymagany dla nabycia w ten sposób prawa własności.

Poza sporem pozostaje, że przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w samoistnym posiadaniu G. O. (2) do momentu jej śmierci, to jest do dnia 11 stycznia 1993 roku.

Natomiast uczestnicy postępowania nie zdołali udowodnić aby po tej dacie przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w ogóle w ich posiadaniu.

Prawidłowo bowiem Sąd Rejonowy przyjął, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, iż uczestnicy wykonywali po zgonie G. O. (2) wobec przedmiotowej działki jakiegokolwiek czynności pozwalające na przyjęcie, że nią władali. Uczestnicy nie wykazali faktu ponoszenia jakiegokolwiek nakładów na przedmiotową nieruchomość, ponoszenia wydatków związanych z władaniem rzeczą, a w szczególności uiszczania podatków lub składek z tytułu ubezpieczenia rzeczy, nie dokonali żadnych czynności skutkujących zmianą przeznaczenia rzeczy lub istotną zmianą dotychczasowego sposobu używania. Jediną aktywnością jaką wskazali w tym okresie uczestnicy to okazjonalne zgrabienie liści czy skoszenie trawy, co nie jest wystarczające dla przyjęcia władania nieruchomością. Sąd Okręgowy dostrzega przy tym wskazaną wyżej możliwość, że w przypadku gdy posiadanie polega na rzeczywistej i względnie trwałej możliwości sprawowania faktycznego władztwa nad rzeczą może ono przejawiać się w szczególności w skutecznym przeciwdziałaniu przez posiadacza jakimkolwiek zakłóceniom istniejącej między nim a rzeczą relacji faktycznej. Rzecz jednak w tym, że w realiach przedmiotowej sprawy i takich działań uczestnicy nie udowodnili i nie



sposób im ich przypisać. Uczestnicy bowiem nie wykazali aby w jakikolwiek sposób przeciwstawiali się i zapobiegali działaniom osób trzecich podejmowanych wobec nieruchomości, których wynikiem było rozebranie ogrodzenia spornej nieruchomości, usunięcie znajdujących się wcześniej na nieruchomości szopki i garażu oraz jej postępująca dewastacja.

Nawet jeżeli przyjąć, że w okresie trwania niniejszego postępowania uczestnicy podjęli wobec nieruchomości czynności mogące świadczyć o objęciu jej w posiadanie, jak zaznaczenie jej granic czy opatrzenie jej tabliczkami "teren prywatny wstęp wzbroniony", to i tak nie zmienia to faktu, że nie posiadali oni przedmiotowej nieruchomości przez okres wymagany dla stwierdzenia zasiedzenia w sposób nieprzerwany. W posiadaniu tym nastąpiła bowiem przerwa począwszy od daty zgonu G. O. (2), a przyjmując wersję najbardziej liberalną dla uczestników co najmniej od daty rozebrania ogrodzenia przedmiotowej nieruchomości przez osoby trzecie, aż do wskazanych wyżej działań podjętych przez uczestników w toku trwania niniejszego postępowania o stwierdzenie zasiedzenia.

Wbrew zarzutowi apelacji nie naruszył przy tym Sąd Rejonowy przepisu art. 340 k.c..

Przepis ten zawiera dwie reguły. Po pierwsze, że domniemywa się ciągłość posiadania. Po drugie, że niemożność posiadania wywołana przez przemijającą przeszkodę nie przerywa posiadania. Druga reguła jest jednak jedynie szczególną normą interpretacyjną pojęcia ciągłość posiadania, tworząc fikcję prawną, że przemijająca przeszkoda w posiadaniu nie powoduje przerwania posiadania i tym samym posiadanie jest ciągłe (zob. E. Gniewek, Kodeks, s. 793). Ciągłość posiadania zachodzi w wypadku, gdy posiadacz włada rzeczą nieustannie z zamiarem posiadania dla siebie. Jednakże przyjęte przez ustawodawcę domniemanie zwalnia posiadacza od ciężaru dowodu ciągłości posiadania. Wystarczy, by w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia wykazał, że objął rzecz w posiadanie i że był jej posiadaczem w chwili upływu terminu potrzebnego do nabycia prawa własności.

Domniemanie to, podobnie jak domniemanie posiadania samoistnego, jest jednak wzruszalne. Domniemanie ciągłości posiadania mogłoby być uchylone przez wykazanie, że posiadanie zostało przerwane. Przerwanie posiadania powoduje przede wszystkim rozpoczęcie biegu terminu zasiedzenia na nowo (art. 124 § 1 w zw. z art. 175). Artykuł 340 zd. 2 wyłącza możliwość przerwania posiadania, jeżeli niemożliwość faktycznego władania nad rzeczą została wywołana przez przeszkodę przemijającą. Według powszechnego stanowiska, przeszkoda taka powinna mieć charakter obiektywny (por. Rudnicki, Rudnicki, Komentarz, s. 588; J. Ignatowicz, w: Komentarz 1972, t. 1, s. 779; post. SN z 24.10.2010 r., III CSK 310/11, MoP 2013, Nr 10, s. 546); w szczególności wymienia się kłeskę żywiołową, chorobę czy pobyt w zakładzie karnym.

Niewątpliwie w realiach przedmiotowej sprawy co najmniej kilkunastoletnia przerwa w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości nie była wywołana przyczyną obiektywną, tym samym domniemanie wynikające z przepisu art. 340 k.c. zostało obalone.

Z tej już tylko przyczyny wniosek o stwierdzenie zasiedzenia podlegał oddaleniu.

Nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że wskazywane przez uczestników ich zachowania wobec przedmiotowej nieruchomości są wystarczające do przyjęcia, że posiadali ją oni w sposób nieprzerwany, to brak jest z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu Sądu Rejonowego podstaw do przyjęcia, że posiadanie to miało charakter samoistny.

Jak bowiem wskazano już wyżej według art. 336 k.c., samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nieruchomością jak właściciel. Trafnie przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że dla spełnienia przesłanki samoistnego posiadania w rozumieniu zarówno art. 336 jak i art. 172 k.c. konieczne jest wykonywanie przez posiadacza, który nie jest właścicielem, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1999 r. I CKN 430/98, OSNC 1999/11/198; a także w wyroku z dnia 16 stycznia 2001 r. II CKN 901/00, nie publ.). Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela.

Biorąc pod uwagę poczynione we wstępnej części rozważań Sądu Okręgowego uwagi na temat samoistności posiadania i oceny spełnienia tego kryterium, stwierdzić należy, że przy ustalonym prawidłowo, stanie faktycznym przedmiotowej sprawy, kierując się przedstawionymi wyżej założeniami Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił każde z ustalonych zachowań i czynności podejmowanych przez uczestników postępowania w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem postępowania i przyjął, że nie dowodzą one posiadania samoistnego przedmiotowej nieruchomości przez uczestników. Ponieważ w tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy i przyjmuje ją za własną, nie zachodzi potrzeba ponownego przytaczania leżącej u podstaw tego stanowiska argumentacji.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. .

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując podstaw do odstąpienia od podstawowej dla postępowania nieprocesowego zasady ponoszenia jego kosztów.