

## UZASADNIENIE

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Rawie M. z dnia 7 lutego 2019 roku został oddalony wniosek J. W. o stwierdzenie nabycia przez nią własności nieruchomości położonej w wsi W., gminie C., dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Rawie Mazowieckiej o numerze (...). W ocenie Sądu I instancji, wnioskodawczyni J. W. nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości, lecz wyłącznie jej posiadaczem zależnym. Uznając zaś nawet, że stała się posiadaczem samoistnym nieruchomości w roku 1997 roku, to ponieważ, jak wskazał Sąd Rejonowy była posiadaczem nieruchomości w złej wierze, to nie upłynął wymagany prawem, 30-letni okres potrzebny do zasiedzenia nieruchomości.

W dniu 2 kwietnia 2019 roku, wnioskodawczyni złożyła apelację od wyżej wskazanego postanowienia. Zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu przez Sąd, że:

- wnioskodawczyni nie była posiadaczem samoistnym, lecz posiadaczem zależnym, pomimo domniemania wynikającego z art. 349 k.c., które to nie zostało obalone przez uczestnika postępowania.
- wnioskodawczyni nie posiadała przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze, pomimo istnienia domniemania dobrej wiary, wyrażonego w art. 7 k.c., nieobalonego przez uczestnika postępowania.

W konkluzji, skarżący wniósł o zmianę postanowienie poprzez stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

- postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi – karta akt sprawy III Ca 1222/18 nr 32-35;

### **Sąd zważył, co następuje.**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, albowiem podniesione w niej zarzuty kierowane pod adresem orzeczenia Sądu I instancji były bezzasadne i to w stopniu oczywistym.

Należy zauważyć, że zarzuty skarżącej nie stanowią w istocie zarzutów błędnych ustaleń faktycznych, jak wskazano w apelacji, ale zarzuty naruszenia prawa procesowego. Skarżąca zarzuca bowiem de facto Sądowi Rejonowemu, że błędnie ocenił materiał dowodowy i w konsekwencji niezasadnie przyjął, że domniemania dobrej wiary i samoistnego posiadania działające na korzyść skarżącej, nie zostały obalone w toku postępowania przed Sądem I instancji.

Jest to pogląd całkowicie błędny. Domniemania, na które powołuje się skarżąca zostały w istocie obalone przez nią samą, a to poprzez powołanie dowodów z dokumentów w postaci wpłat dokonanych przez skarżącą w roku 1996, a nazwanych „Częściowa zapłata za grunty <<W.>>” oraz „V. sprzedaż gruntów na W.” (karty akt nr 52 i 53). Z dokumentów tych niedwuznacznie wynika, że do roku 1996 włącznie skarżąca nie funkcjonowała jako samoistny posiadacz nieruchomości, a zatem nie działała jak ktoś, kto posiada do rzeczy uprawnienia właścicielskie.

Okoliczności te znalazły dodatkowe potwierdzenie m.in. w wiarygodnych zeznaniach świadków M. H. (która przyznała, że skarżąca do 1996 roku płaciła czynsz dzierżawny - karta akt nr 88), W. L. (która potwierdziła zeznania ww. świadka oraz potwierdziła, że skarżąca istotnie chciała nabyć w przetargu przedmiotową nieruchomość – karta akt nr 88-89). Co istotne, sama wnioskodawczyni potwierdziła wyżej wskazane okoliczności w swoim przesłuchaniu, wskazując, że „płaciła dzierżawę” oraz „że wpłaciła 2000 lub 20000 zł na wykup działki”.

Mając na względzie powyższe, Sąd Rejonowy mógł, oceniając materiał dowodowy logicznie i przez pryzmat doświadczenia życiowego, dojść do jednej tylko konkluzji, a mianowicie, że całość materiału dowodowego zebranego w sprawie, w tym z inicjatywy samej skarżącej, doprowadziła do obalenia domniemań istnienia dobrej wiary po stronie skarżącej oraz posiadania przez nią przedmiotowej działki w sposób samoistny. To z kolei, jak trafnie ustalił

Sąd I instancji, musiało prowadzić do oddalenia wniosku skarżącej. Nie udowodniła ona bowiem, że posiadała nieruchomość w sposób samoistny, ani też (nawet gdyby uznać, że od roku 1996 skarżąca posiadała nieruchomość w ten sposób) nie upłynął termin do zasiedzenia nieruchomości w warunkach posiadania samoistnego w złej wierze.

Wbrew tezom rozwijanym w ustnym wystąpieniu pełnomocnika skarżącej na terminie rozprawy apelacyjnej, sąd pierwszej instancji rozważył kwestię dobrej wiary wnioskodawczynie. Uzasadnienie postanowienia w tym zakresie jest krótkie, ale też nie musiało być rozbudowane; brak dobrej wiary po stronie wnioskodawczynie jest bowiem oczywisty. Wskazać należy na definicję dobrej wiary, którą zresztą sama pełnomocnik skarżącej przytaczała – dobra wiara polega na błędnym (ale usprawiedliwionym) przekonaniu jakiejś osoby, że przysługuje jej określone prawo podmiotowe. Jeśli zatem ktoś wie, że prawo mu nie przysługuje – wykluczone jest aby mógł pozostawać w dobrej wierze. Wszystkie fakty sprawy, łącznie ze stanowiskiem samej wnioskodawczynie potwierdzają, że wiedziała ona, iż nie jest właścicielką nieruchomości objętej wnioskiem w tej sprawie – płaciła czynsz, a następnie zamierzała nabyć nieruchomość. Nie mogła zatem być w dobrej wierze; nie sposób przyjąć aby można było jednocześnie uważać, że jest się właścicielem nieruchomości i stawać do przetargu dotyczącego tejże.

Z powyższych względów zarzuty skarżącej nie mogły odnieść zamierzonego skutku w postaci zmiany orzeczenia.

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak w sentencji postanowienia o oddaleniu apelacji. Sąd Okręgowy działał w tym zakresie na podstawie art. 385 K.p.c. w związku z art. 13 § 2 K.p.c.