

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek Z. D.

i A. Z. o stwierdzenie, że nabyły w drodze zasiedzenia

z dniem 1 października 2007 roku własność części nieruchomości położonej przy ulicy (...), oznaczonej jako część działki o numerach ewidencyjnych (...) w obrębie G-7, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz o numerze (...).

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach, z których najistotniejsze przedstawiają się następująco:

21 marca 1977 roku M. D. (1) – ojciec wnioskodawcy – stał się z mocy samego prawa właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. o powierzchni 1,0776 ha w obrębie G-7. Spadkobiercami M. D. (1) i H. L. są L. D., J. D. i P. D. po 1/3 części spadku każdy z nich. Spadkobiercami L. D. są K. S. i M. D. (2).

Z kolei spadkobiercami P. D. są Z. D. i A. Z..

Nieruchomość o powierzchni 0,7403 ha, położona przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Ł. prowadzi księgę wieczystą nr (...) składa się z trzech działek oznaczonych jako działka numer (...), działka numer (...) i działka numer (...) w Ł..

Na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), nie zamieszkiwał P. D.. Nie zamieszkiwał tam również jego brat L. D.. Bywali oni na nieruchomości prowadząc na niej działalność ogrodniczą

7 czerwca 1977 roku (...) Przedsiębiorstwo (...) wykupiło część nieruchomości położonej przy ulicy (...), stanowiącej własność P. D. i jego rodziny o powierzchni 3.252 m².

Przed datą 7 czerwca 1977 roku brama wjazdowa do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stała w bezpośredniej bliskości do ulicy (...). Po wykupieniu części tej nieruchomości, (...) Przedsiębiorstwo (...) ogrodziło swoją nieruchomość, stawiając płot. Wobec tego P. D. około 1980 roku przestawił bramę wjazdową do granicy swojej nieruchomości.

(...) Przedsiębiorstwo (...) nie ogrodziło całego terenu nabytego w dniu 7 czerwca 1977 roku nieruchomości, pozostawiając część nieogrodzoną i zezwalając M. D. (1) na korzystanie z tej części nieruchomości, wobec braku możliwości innego dojścia od ulicy (...) do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), to jest nieruchomości, której ówczesnym właścicielem był M. D. (1). (...) objęte wnioskiem stanowią ubitą drogę bez widocznego gruzu, asfaltu. Nawierzchnia nie uległa zmianie na przestrzeni czasu.

Po lewej stronie (patrząc od bramy wjazdowej do nieruchomości wnioskodawców w kierunku ulicy (...)) znajduje się żywopłot,

a wcześniej przed żywopłotem znajdowało się ogrodzenie z siatki. Zarówno żywopłot jak i ogrodzenie z siatki było skonstruowane przez rodzinę M. S.. Z kolei po prawej stronie do 2017 roku znajdował się płot zbudowany przez (...) Przedsiębiorstwo (...). (...) stanowiące przedmiot wniosku prowadzą do bramy wjazdowej na nieruchomość wnioskodawczyń, stanowiąc jedyny wjazd na tą nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...).

P. D. wraz z L. D. dbali o nieruchomość objętą wnioskiem, którą wykorzystywali jako drogę dojścia do własnej nieruchomości. Zamiatali ją, uprząтали nieczystości, szczególnie po giełdzie samochodowej, kiedy to samochody osób trzecich parkowały na nieruchomości objętej wnioskiem. W okresie zimowym odśnieżali ją. Przycinali, pełniący funkcję ogrodzenia, żywopłot. Z nieruchomości objętych wnioskiem mógł skorzystać każdy kto chciał tamtędy przejść lub przejechać. P. D. nie pobierał opłat za postój pojazdów, które przyjeżdżały na giełdę samochodową. L. D. zaprzestał korzystania z nieruchomości objętych wnioskiem w 2014 roku.

Sąd I instancji oceniając charakter posiadania spornej nieruchomości przez P. D. i L. D. wskazał, że nie zachowywali się oni

w sposób, który cechuje właścicieli. Niewątpliwie korzystali oni

z nieruchomości jako drogi dojazdowej do ich własnej nieruchomości, jednakże brak jest dowodów na to, że czynili to w sposób wyłączny. Przeciwnie, zgromadzone dowody wskazują, że droga ta była wykorzystywana i uczęszczana przez szerszy krąg osób, przechodzących tamtędy lub parkujących swoje pojazdy w trakcie giełdy samochodowej. Wobec tego

z drogi mógł skorzystać każdy, kto chciał tamtędy przejść lub przejechać, P. D. i L. D. nie mieli wpływu na to, kto korzystał z nieruchomości objętej wnioskiem. Za świadomością, że przedmiotowa nieruchomość nie stanowi własności P. D. świadczy ponadto fakt, iż sprzedaży części nieruchomości przy ulicy (...) Przedsiębiorstwu (...), przestawił on bramę wjazdową, znajdującą się na wykupionej od jego rodziny nieruchomości, bliżej swojej nieruchomości.

Powyższe postanowienie zaskarżyły apelacją wnioskodawczynie, podnosząc następujące zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, a także błędną, sprzeczną z zasadami logiki

i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego i bezzasadne przyjęcie, że P. D. jedynie korzystał z przedmiotowej nieruchomości

w zakresie możliwości dojścia do własnej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), co w konsekwencji doprowadziło do wadliwego ustalenia, że nie można go uznać za posiadacza samoistnego nieruchomości objętych wnioskiem;

- naruszenia art. 172 § 1 i § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie skutkujące bezpodstawnym oddaleniem wniosku, w sytuacji gdy w sprawie zostały spełnione przesłanki prowadzące do zasiedzenia prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej na załączonej mapie zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji za numerem P. (...)666.9.201 7, jako działki nr (...).

Wskazując na powyższe zarzuty wnioskodawczynie wniosły o zmianę zaskarżonego postanowienia i rozstrzygnięcie sprawy zgodnie z wnioskiem, ewentualnie w przypadku uznania przez Sąd, że zachodzą okoliczności wskazane w art. 386 § 4 wnosząc o uchylenie zaskarżonego postanowienia

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także

o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, uczestnik postępowania Amii Spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawczyń kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Z kolei uczestnik postępowania Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. w odpowiedzi na apelację wnioskodawczyń wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od nich kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestniczki postępowania M. D. (2) i K. S.

w odpowiedzi na apelację przyłączyły się do niej z tym zastrzeżeniem, że zmiana postanowienia winna polegać na stwierdzeniu, że P. D. i L. D. nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2007 roku własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej na załączonej mapie zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji za numerem P. (...)666.9.201 7 jako działki nr (...) o powierzchni 177 m² oraz nr 207/54 o powierzchni 18 m².

Na rozprawie apelacyjnej skarżące doprecyzowały wniosek apelacji zgodnie ze stanowiskiem uczestniczek M. D. (2) i K. S..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest niezasadna.

Zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocena prawna przedstawiona

w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy znajdują akceptację Sądu Okręgowego. Dlatego ustalony w I instancji stan faktyczny Sąd odwoławczy uznaje za własny. Tylko dla porządku trzeba podnieść, że stan faktyczny jest w niektórych elementach mało precyzyjny – akt własności ziemi z 1977 roku stwierdzał uprawnienie nabyte w listopadzie 1971 roku,

a nie stan własności z daty wydania tego dokumentu. Nadto brakuje ustaleń co do daty śmierci M. D. (1), co ma znaczenie o tyle, że w świetle oświadczeń uczestników z rozprawy apelacyjnej, liczenie zasiedzenia z uwzględnieniem okresu władztwa poprzednika prawnego L. D.

i P. D. wymagałoby spełnienia warunków z art. 176 k.c., a więc w tym przypadku uwzględnienia J. D.. Niedostatki te nie mają jednak wpływu na trafność rozstrzygnięcia, gdyż przesłanki zasiedzenia nie zostały spełnione.

Przystępując do rozważań nad poszczególnymi zarzutami apelacji na wstępie należy podkreślić, że niezrozumiały jest podniesiony przez skarżących zarzut błędnej oceny materiału dowodowego. Wnioskodawczyni, mimo formalnego przytoczenia zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. w istocie podważają ocenę charakteru władania fragmentem nieruchomości objętych wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia, kwestia ta zaś przynależy nie do sfery oceny dowodów i ustaleń faktycznych, lecz do sfery prawa materialnego. Natomiast stan faktyczny sprawy jest w istocie niesporny. Podkreślić należy, że wskazany przepis dotyczy oceny dowodów pod kątem zbudowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, nie zaś oceny charakteru władztwa nad rzeczą w kontekście przesłanek instytucji zasiedzenia nieruchomości gruntowej.

Niezależnie od błędów konstrukcyjnych, których skarżące nie ustrzegły się przy formułowaniu powyższego zarzutu, podkreślić należy, że Sąd Okręgowy nie dostrzegł eksponowanych w apelacji uchybień w postępowaniu przed Sądem I instancji i w pełni podziela stanowisko Sądu Rejonowego, że władanie sporną częścią nieruchomości przez wnioskodawczyni i ich poprzedników prawnych nie miało cech posiadania samoistnego. Dlatego apelujące nie mają racji, że doszło do naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. W tym drugim przypadku posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi trwać lat trzydzieści. Sąd Rejonowy właściwie zdefiniował posiadanie samoistne. Wywody te nie wymagają powtórzenia. Trafny jest również wniosek, że władztwo L. D. i P. D. w stosunku do przedmiotu zasiedzenia nie miało charakteru posiadania samoistnego – nie było władztwem faktycznym odpowiadającym władztwu właścicielskiemu.

O trafności powyższego wniosku upewnia analiza okoliczności faktycznych tej sprawy. Ze zgromadzonych dowodów wynika, że M. D. (1), a także jego spadkobiercy – L. D. i P. D. korzystali z pasa gruntu przebiegającego przez nieruchomości należące obecnie do uczestników Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. oraz Amii Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., wyłącznie jako z drogi dojazdowej do ich własnej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł.. Świadczą o tym zarówno okoliczności dotyczące momentu ukształtowania dojazdu do nieruchomości osób ubiegających się o zasiedzenie, jak i sposobu realizacji spornego władztwa.

W zakresie momentu ukształtowania się stanu faktycznego, trzeba podkreślić, że działka objęta wnioskiem stanowiła własność rodziny D.. Zbycie nieruchomości nastąpiło w roku 1977 i od początku dla stron umowy kupna – sprzedaży nieruchomości oczywiste było, że nieruchomości przy ulicy (...) traci dostęp do drogi publicznej. Powstawał problem zapewnienia tego odstępu. Poczynione wtedy ustalenia doprowadziły do pozostawienia przedmiotowego dojazdu (nabywca zostawił tę działkę poza własnym ogrodzeniem). Okoliczności te wskazują raczej na nieodpłatne udostępnienie przez właściciela przejazdu do sąsiedniej nieruchomości niż objęcie działki przez zasiadającego w faktyczne władztwo, które nie miało podstawy prawnej. Warto w tym kontekście podkreślić wydzźwięk zeznań wnioskodawczyni Z. D., z których wynika, że nieogrodzenie całej nieruchomości przez jej nabywcę było wyrazem umożliwienia dotychczasowym właścicielom jedynego dostępu do ich nieruchomości, a nie konsekwencją istniejącego między stronami sporu co do przebiegu granicy między sąsiadującymi działkami.

Także sposób władania drogą wytyczoną w obrębie przedmiotowych nieruchomości przez poprzedników prawnych skarżących wyraźnie wskazuje, że nie miał on charakteru właścicielskiego i nie wyrażał woli wykonywania władztwa dla siebie, tak jak czyni to właściciel, co wyklucza zakwalifikowanie go jako posiadania samoistnego. Dla uzasadnienia tego poglądu podkreślić należy, że L. D. i P. D. przez okres istotny dla oceny przesłanek wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, respektowali granice sąsiednich nieruchomości i istniejący w tym względzie stan prawny. Przekonuje o tym choćby okoliczność, iż brama wjazdowa do należącej do nich nieruchomości pierwotnie usytuowana w bezpośredniej bliskości ulicy (...), po sprzedaży w dniu 7 czerwca 1977 roku na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...), czyli poprzednika prawnego uczestnika (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., części nieruchomości została usunięta z fragmentu nieruchomości objętego transakcją i przesunięta do aktualnej granicy jego nieruchomości. Opisany stan rzeczy w kolejnych latach nie uległ zmianie. Gdyby poprzednicy prawni skarżących nadal uważali się za właścicieli spornej części nieruchomości, z całą pewnością uzewnętrzniliby swoją wolę w sposób widoczny dla otoczenia i zachowali bramę wjazdową

w jej dotychczasowym miejscu, a nie dokonywaliby czynności, które jednoznacznie wskazywały na akceptację prawa własności (...) Przedsiębiorstwa (...). Do odmiennych wniosków nie prowadzi wyeksponowana w apelacji kwestia podejmowania przez L. D. i P. D. okresowo pewnych czynności w postaci uprzątnięcia, odśnieżania i zasypywania dziur w drodze. Opisane czynności o charakterze porządkowym w ocenie Sądu Okręgowego nie świadczą o przekształceniu dotychczasowego sposobu korzystania z drogi w posiadanie samoistne. Przeczy temu zwłaszcza okoliczność, iż nieruchomość stanowiąca przedmiot niniejszego wniosku była dostępna dla nieograniczonego krąg osób, które chciałyby z niej korzystać. W tym kontekście wspomnieć należy m.in.

o kierowcach parkujących swoje pojazdy podczas regularnie odbywającej się w sąsiedztwie giełdy samochodowej, co nie spotykało się z żadną reakcją ze strony L. D. i P. D..

Reasumując, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do stwierdzenia, że władanie sporną nieruchomością przez wnioskodawczynię i jej poprzedników prawnych miało cechy posiadania samoistnego. Ich zachowanie przemawia za brakiem przekonania zarówno co do woli wewnętrznej jak i jej uzewnętrznienia w zakresie prawa własności,

a więc co do posiadania samoistnego. Z kolei, jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, poprzednicy prawni wnioskodawczyń wyrażali wobec właścicieli nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie wolę korzystania z nieruchomości, ale nie w zakresie prawa własności, co wymagałoby odpowiedniego zmanifestowania, wymaganego od posiadacza samoistnego, niemającego uregulowanej sytuacji prawnej do rzeczy, którą włada.

Z tych wszystkich 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 orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie obciążając nimi wnioskodawczyń, co oznaczało odstąpienie od zastosowania art. 520 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę całokształt okoliczności związanych charakterem sprawy poddanej pod rozstrzygnięcie. Trzeba pamiętać, że wnioskodawczyni walczyły o wykazanie prawnie chronionego dostępu własnej nieruchomości do drogi publicznej. Okoliczności sprawy wskazują na to, że dostęp ten był zgodnie realizowany przez wiele lat. Nieformalne uregulowanie tej kwestii (bez jednoznacznego zapisu umownego czy ustanowienia służebności) przełożyło się na potrzebę podjęcia działań prawnych, które wnioskodawczyniom mogły wydawać się subiektywnie słuszne. W takiej sytuacji obciążenie wnioskodawczyń kosztami postępowania trudno pogodzić z zasadami słuszności. Wszystkie te okoliczności wyczerpują pojęcie „szczególnie uzasadnionego wypadku” w rozumieniu powołanego przepisu.