

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 października 2014 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi stwierdził, że Z. L. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 października 2007 roku własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), o pow. 0,0498 ha, oznaczonej jako działka (...), obręb B-28, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nadto Sąd Rejonowy zasądził od Gminy Ł. na rzecz Z. L. kwotę 4.214 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.414 tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcy z urzędu, oraz orzekł że w powstałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach i zważył co następuje:

Nieruchomość będąca przedmiotem wniosku położona jest w Ł. przy ul. (...), oznaczona jest numerem 590, o pow. 498 m², dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

Zgodnie z treścią postanowienia Sądu Rejonowego dla m. Łodzi w Ł. z dnia 22 grudnia 1960 r. przedmiotowa nieruchomość na podstawie zasiedzenia przeszła na własność Skarbu Państwa.

Na podstawie wniosku z dnia 10 listopada 1993 r. działka nr (...) została odłączona z rep. hip. (...) i założono dla niej księgę wieczystą, gdzie wpisano Skarb Państwa jako jej właściciela. Na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 11 października 1996 r. do przedmiotowej księgi wieczystej wpisano jako właściciela Gminę M. Ł..

Wskazana wyżej działka gruntu położona przy ul. (...) stanowi jedną całość z działką położoną przy ul. (...). Obie te działki od 1946 r. były wykorzystywane przez T. L. - ojca wnioskodawcy, który najprawdopodobniej osiedlił się w tym miejscu w wyniku przesiedlenia z obszaru Związku (...). T. L. ogrodził w/w działki jednym ogrodzeniem. Działkę pod nr (...) zajmował na cele mieszkalne, a działkę pod nr (...) na cele ogrodnicze - uprawiał tam róże, owoce i warzywa, którymi handlował. Na działce położonej przy ul. (...) ojciec wnioskodawcy postawił szklarnię. T. L. użytkował przedmiotową nieruchomość wraz z małżonką G. L. i dziećmi: Z. L. oraz J. L.. Brat wnioskodawcy - J. L. ożenił się i w latach 1969-1971 wyprowadził z przedmiotowej nieruchomości, od tej pory nie interesował się działką. T. L. i jego małżonka zamieszkiwali na w/w działkach i korzystali z nich, aż do śmierci, a w ich małżeństwie obowiązywała wspólność ustawowa.

T. L. uiszczal podatki od nieruchomości za działkę położoną przy ul. (...) pod nr 10 w Ł..

T. L. zmarł w dniu 25 września 1975 r., a spadek po nim nabyli: jego żona G. L. oraz synowie Z. L. i J. L. po 1/3 części każde z nich. G. L. zmarła w dniu 12 lipca 1977 r., a spadek po niej nabyli jej synowie Z. L. i J. L. po 1/2 części każdy z nich.

Z. L. i J. L. nabyli przez zasiedzenie, z dniem 1 stycznia 1979 r., nieruchomość położoną przy ul. (...) pod nr 12 w Ł., oznaczoną jako działka nr (...).

J. L. zmarł w dniu 13 czerwca 1984 r. Pozostawił po sobie córkę I. O..

Wnioskodawca od urodzenia mieszka na posesji przy ul. (...), która nie jest odgródzona od przedmiotowej działki. Obecnie wnioskodawca zamieszkuje tam razem z synem F. L. i córką S. L.. Po śmierci rodziców Z. L. zaczął zajmować się działką położoną przy ul. (...). Posadził na niej dwa orzechy włoskie, orzech laskowy oraz jabłoni. Zlikwidował szklarnię, która była postawiona jeszcze przez jego ojca. W początkowym okresie wnioskodawca korzystał z przedmiotowej nieruchomości w celach ogrodniczych, sadił na niej warzywa tj. pomidory i rzodkiewki, a także kwiaty i owoce. Od dłuższego czasu przedmiotowa działka ma przede wszystkim charakter rekreacyjny, Z. L. wykonał na niej skalniak i klomb oraz razem z synem wyremontował ogrodzenie postawione przez T. L..

W 1988 r. Z. L. wykonał przyłącze gazowe, które przechodzi przez nieruchomość przy ul (...) pod nr 10 do nieruchomości przy ul (...). Wnioskodawca był i jest uważany przez sąsiadów za właściciela przedmiotowej działki. Ani Skarb Państwa ani Miasto Ł. nigdy nie występowały przeciwko wnioskodawcy z roszczeniem o wydanie przedmiotowej nieruchomości.

W dniu. 30. listopada 1980 r. wnioskodawca został ukarany grzywną z powodu nieodgarnięcia śniegu sprzed nieruchomości położonej w Ł. przy ul, Ciesielskiej 10.

W latach 1985 i 1986 Z. L. uiszczal podatek od nieruchomości za działkę położoną przy ul. (...) pod nr 10 w Ł.. Nieruchomość przy ul. (...) nie figuruje obecnie w ewidencji podatku od nieruchomości.

Mając na uwadze poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, że w niniejszej sprawie znajdują zastosowanie przepisy art. 172 k.c. i art. 177 k.c. w związku z art. 9 i 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321).

W ocenie Sądu Rejonowego, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, zasadnym było twierdzenie, iż posiadanie wnioskodawcy miało charakter samoistny w stosunku do nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...). Posiadanie tej nieruchomości przez wnioskodawcę było niezależne od woli i zgody właściciela. Wnioskodawca korzystał z niej w takim zakresie, jak gdyby był jej właścicielem - uprawiał ją, sadził na niej drzewa oraz krzewy owocowe i warzywne, a także hodował na niej kwiaty, korzystał z niej w celach rekreacyjnych. Jego ojciec ogrodził ją, a sam wnioskodawca naprawiał później to ogrodzenie. Nadto przeprowadził przez przedmiotową nieruchomość przyłącze gazowe do działki sąsiedniej, której jest współwłaścicielem. Również najbliżsi sąsiedzi traktowali wnioskodawcę jak właściciela, Co więcej wnioskodawca wykazał, że okresowo płacił daniny publiczne związane z w/w nieruchomością, a także został ukarany grzywną za nieodśnieżenie chodnika w jej pobliżu, co świadczy o tym, że również organy władzy państwowej traktowały go tak jak właściciela, W toku postępowania nie zostało przez uczestników wykazane by posiadanie wnioskodawcy zostało w jakikolwiek sposób przez kogoś naruszone lub przerwane, a dotychczasowy właściciel ani razu nie wystąpił przeciwko wnioskodawcy z roszczeniem windykacyjnym. Na dalszym etapie rozważań Sąd Rejonowy wskazał, że złożenie wniosku przez uczestnika Miasto Ł. do Wydziału Ksiąg Wieczystych o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, chociaż jest niewątpliwie działaniem podejmowanym przed Sądem, nie może jednak być uznane, za działanie skierowane bezpośrednio przeciwko podmiotowi zasiadającemu daną nieruchomością, który nie brał udziału w w/w postępowaniu, a które w istocie zmierzało do ujawnienia w księdze wieczystej w sposób formalny aktualnego właściciela nieruchomości. Władztwo wnioskodawcy nad przedmiotową nieruchomością nie zostało przez takie działanie przerwane. Tym samym nie można było uznać, by dotychczasowy właściciel podejmował w trakcie biegu zasiedzenia jakiegokolwiek czynności, które skutkowałyby jego przerwaniem. Wskazane okoliczności uzasadniają zdaniem Sądu, tezę o samoistnym charakterze posiadania przez wnioskodawcę nieruchomości. Posiadanie to wykonywane było z wyłączeniem innych osób.

Na gruncie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawca posiadał samoistnie i w złej wierze nieruchomość opisaną we wniosku w okresie od 1977 r. do 1990 r. i dalej do chwili zasiedzenia, co oznacza, że okres zasiedzenia ulega skróceniu o 13 lat, a zatem upłynął w dniu 1 października 2007 r.

Od przedmiotowego rozstrzygnięcia apelację wywiódł pełnomocnik uczestnika Miasta Ł. zaskarżając powyższe rozstrzygnięcie w całości zarzucając wydanemu skarżonemu orzeczeniu:

- naruszenie prawa materialnego poprzez jego błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 172 k.c., poprzez uznanie że czynności wnioskodawcy miały charakter posiadania samoistnego;

- sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie za miarodajne wyłącznie dowodów przedstawionych przez wnioskodawcę i całkowite pominięcie dowodów przedstawionych przez pozwanego, jako nie pasujących do przyjętego założenia, co doprowadziło do naruszenia art. 233 k.p.c.

- naruszenie art. 244 k.c. pominięcie dowodu z dokumentu urzędowego o braku płacenia podatków od nieruchomości jako niewygodnego dla głównego założenia;

Mając na uwadze powyższe zarzuty apelujący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania według norm przepisanych ewentualnie o zmianę zaskarżanego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2015 roku, Sąd Okręgowy oddalił wniosek pełnomocnika uczestnika Miasta Ł. o odroczenie rozprawy w dniu 27 kwietnia 2015 roku. W przedmiotowym przypadku nie zaistniały przesłanki do odroczenia rozprawy przewidziane w art. 214 k.p.c. Nagłego wyjazdu pełnomocnika nie sposób uznać ani za nadzwyczajne wydarzenie, ani za inną przeszkodę, której nie można przezwyciężyć, o których mowa w art. 214 § 1 k.p.c. Z mocy art. 91 pkt 3 k.p.c., pełnomocnictwo procesowe obejmuje "udzielenie dalszego pełnomocnictwa procesowego adwokatowi lub radcy prawnemu", a powinnością profesjonalnego pełnomocnika jest takie zorganizowanie własnej pracy, aby w razie koniecznego wyjazdu wszystkim swoim mocodawcom zapewnić właściwą pomoc prawną.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Poczynione przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne są prawidłowe i sąd drugiej instancji przyjmuje je za własne dla potrzeb orzekania na etapie postępowania apelacyjnego.

W pierwszej kolejności koniecznym jest odniesienie się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania, mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Apelujący zarzucił Sądowi Rejonowemu sprzeczność ustaleń z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Zaznaczyć należy, iż aby zarzucić skutecznie naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (por. wyrok SN z 18.01.2002 r. sygn. I CKN 132/01, Lex nr 53144). Zarzut obraży przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postan. SN z 10.01.2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136).

W treści postawionego zarzutu skarżący konkretnie nie wskazał, których faktów wynikających z określonych dowodów bądź z zebranego w sprawie materiału, sąd nie ustalił, ani też nie wskazał, jakie fakty powołane przez sąd nie mają oparcia w zebrany materiał dowodowy. Twierdzenia apelacji, przybrały w istocie postać nieuprawnionej polemiki ze stanowiskiem sądu pierwszej instancji. Dowody dokumentarne przedstawione przez uczestnika Miasto Ł. w toku postępowania nie mogą prowadzić do odmiennej oceny charakteru posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych. Zaświadczenie Urzędu Miasta Ł. stwierdzające, że nieruchomość przy ul. (...) nie figuruje w ewidencji podatku od nieruchomości w żaden sposób nie może deprecjonować dowodów zaofiarowanych przez wnioskodawcę oraz oceny materiału dowodowego zaprezentowanej w uzasadnieniu rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy. Zaświadczenie na które powołuje się skarżący w apelacji dowodzi jedynie tego, że nieruchomość przy ul. (...) nie figuruje w ewidencji podatku od nieruchomości, nie przesądza zaś o charakterze posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę. Pamiętać należy, że opłacanie podatków nie jest ani warunkiem koniecznym, ani wystarczającym

do wykazania samoistnego posiadania nieruchomości. W niniejszym postępowaniu wnioskodawca za pomocą innych środków dowodowych wykazał, że posiadał nieruchomość objętą wnioskiem i władał ją jak właściciel.

Z tego też powodu zarzut naruszenia art. 244 k.p.c. dotyczący przywołanego zaświadczenia należy uznać za bezzasadny.

Uwzględniając powyższe należy uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. za bezzasadny. Sąd Okręgowy uznał, iż ustalenia sądu pierwszej instancji są prawidłowe i nie zostały skutecznie podważone przez apelującego.

Odnosząc się do bliżej nieuzasadnionego zarzutu naruszenia art. 172 k.c. podkreślić należy, że przepis art. 339 k.c. jest źródłem domniemania wzruszalnego, którego rola polega na tym, że jego zastosowanie prowadzi do zwolnienia wnioskodawcy od konieczności prowadzenia dowodów, na okoliczność stwierdzenia samoistności posiadania posiadanej przez niego rzeczy. Konsekwencją działania domniemania z art. 339 k.c. jest to, że władającego rzeczą, który z faktu tego wyprowadza określone konsekwencje prawne, np. wynikające z art. 172 k.c., obciąża jedynie ciężar dowodu faktu władania rzeczą. W razie wykazania tego faktu ma w stosunku do niego zastosowanie domniemanie, wynikające z art. 339 k.c., samoistnego posiadania rzeczy, będącej przedmiotem faktycznego władztwa. W konsekwencji w postępowaniu dotyczącym stwierdzenia nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie na podstawie art. 172 k.c. nie musi on wykazywać innych faktów potwierdzających wolę posiadania rzeczy jak właściciel (*animus rem sibi habendi*), jako elementu świadczącego o samoistnym charakterze posiadania rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c. W rezultacie dochodzi do odwrócenia ciężaru dowodu w ten sposób, że to osoba kwestionująca samoistny charakter posiadania rzeczy przez osobę, która nią faktycznie włada, musi wykazać okoliczności podważające taki charakter posiadania przez nią rzeczy (por. postanow. SN z dnia 2014.05.29 w sprawie V CSK 386/13, (...) LEX nr 1491140).

W sprawie nie może być kwestionowanym, że wnioskodawca oraz jego poprzednicy prawni posiadali nieruchomość stanowiącą przedmiot wniosku od około 1946 roku. Tym samym w toku postępowania wnioskodawca wykazał fakt władania nieruchomością o której zasiedzenie wnosił. Jak zaznaczono powyżej uczestnik Miasto Ł. wbrew obowiązki wynikającego z treści art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. nie wykazał takich okoliczności które obalilby domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. Wbrew twierdzeniom uczestnika podniesionym w uzasadnieniu apelacji do zachowań właścicielskich należy podejmowanie decyzji co do tego, w jaki sposób nieruchomość będzie wykorzystywana, czy będą na niej prowadzone określone uprawy czy też będzie odłogowana lub wykorzystywana w inny sposób (por. postanowienie SN z dnia 6.12.2013 roku w sprawie I CSK 137/13 (...) LEX nr 1444326). Taka sytuacja miała miejsce w przedmiot sprawie. Wnioskodawca korzystał z nieruchomości w takim zakresie, jak gdyby był jej właścicielem - uprawiał ją, sadił na niej drzewa oraz krzewy owocowe i warzywne, a także hodował na niej kwiaty, korzystał z niej w celach rekreacyjnych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. apelację oddalił.

Mając na uwadze treść art. 520 § 3 k.p.c. i art. 122 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz § 2 ust. 3, § 5 i § 7 w związku z § 12 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., nr 461) zasądzono od Gminy Ł. na rzecz Z. L. kwotę 1.107 zł tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcy z urzędu w postępowaniu apelacyjnym. W pozostałym zakresie o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.