

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt I C 1327/13 oddalił powództwo M. S. skierowane przeciwko S. N. i J. N. o zobowiązanie pozwanych do przeniesienia na powódkę własności części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu, położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), posiadającej urządzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, KW Nr (...), o obszarze 300 m<sup>2</sup>, zajętej pod wybudowany przez powódkę budynek, za jednoczesną zapłatą przez powódkę kwoty 15.000 zł. Nadto Sąd Rejonowy zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych S. N. i J. N. kwotę 2.434 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka M. S., podnosząc, iż się z nim nie zgadza i wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji celem ponownego rozpoznania. Apelująca zarzuciła wyrokowi naruszenie art. 231 k.c. przez jego niezastosowanie, a także sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany materiałem dowodowym w zakresie charakteru posiadania przez powódkę nieruchomości oraz naruszenie swobodnej oceny dowodów przez odmówienie wiarygodności zeznaniom powódki w zakresie relacji między stronami i charakteru władania przedmiotową nieruchomością. W uzasadnieniu skarżąca podniosła między innymi, iż w jej ocenie wyrok Sądu Rejonowego jest o tyle niezrozumiały, iż sam pozwany wprost oświadczył w swoich zeznaniach, że nie kwestionuje prawa powódki do budynku, jaki apelująca wzniosła na spornej nieruchomości. Za uwzględnieniem powództwa w ocenie skarżącej przemawia w niniejszej sprawie również samo zachowanie pozwanych w ciągu pierwszych trzydziestu lat współposiadania przedmiotowej nieruchomości, czego najdobitniejszym przejawem był faktyczny podział nieruchomości do używania, a także dokumenty, z których wynika, że zarówno organy gminy O., jak też administracja architektoniczno – budowlana traktowały powódkę co najmniej jako współwłaściciela nieruchomości.

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

apelacja nie jest zasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Nietrafnie podnosi skarżąca, iż Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że posiadanie przez powódkę spornej nieruchomości nie miało nigdy charakteru posiadania samoistnego, co w konsekwencji doprowadziło do nieprawidłowej konkluzji, iż przepis art. 231 § 1 k.c. nie może mieć w niniejszej sprawie zastosowania. O tym, iż apelująca w oczach otoczenia nie była nigdy traktowana jako właściciel przedmiotowej nieruchomości świadczy przede wszystkim to, iż jak sama powódka przyznała, gmina nigdy nie udzielała jej żadnych informacji co do wysokości podatku od nieruchomości, podnosząc wprost, że M. S. nie jest właścicielem działki. Istotne jest również to, iż wójt gminy wprost poinformował powódkę, iż nie może ona wpłacać pieniędzy bezpośrednio w gminie bez uregulowania swej sytuacji prawnej w sądzie. Podkreślenia wymaga także fakt, iż wobec M. S. nie została wydana żadna decyzja administracyjna czy podatkowa, która nakładałaby na nią jako na współwłaścicielkę nieruchomości przy ul. (...) określone obowiązki publicznoprawne. Powyższe prowadzić może zatem do wniosku, iż powódka w oczach otoczenia, a w szczególności w przekonaniu organów gminy nie uchodziła nigdy za właścicielkę spornej nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, iż powódka w sensie czysto tylko fizycznym wykonywała posiadanie spornej nieruchomości, które przejawiało się w tym, iż apelująca wspólnie z mężem przyjeżdżała na tę nieruchomość, jak również na niej przebywała. W porównaniu jednakże do postawy pozwanych sposób, w jaki powódka władała sporną nieruchomością był zdecydowanie bardziej pasywny. Przede wszystkim zauważyć należy, iż, jak wynika z ustaleń faktycznych, wszystkie prace remontowe w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości po roku 2000 były inicjowane i

przeprowadzane w zasadzie wyłącznie przez pozwanych. Powódka natomiast, mimo, iż o inwestycjach tych ostatecznie się dowiadywała, ograniczała się jedynie do zaakceptowania takiego stanu rzeczy, bez podjęcia jakiegokolwiek próby ingerencji w sposób i zakres przeprowadzanych prac remontowych. W sytuacji zatem, gdy powódka nie podjęła jakichkolwiek działań w celu uzewnętrznienia wobec otoczenia własnej woli władania nieruchomością jak właściciel, bez znaczenia pozostaje to, iż w jej przekonaniu była ona zawsze właścicielem spornej nieruchomości. Nawet jeżeli w takim przeświadczeniu powódka faktycznie pozostawała, to nie ulega jednak wątpliwości, iż jej wola nigdy nie została należycie uzewnętrzniona.

Dla oceny charakteru posiadania przedmiotowej nieruchomości przez apelującą nie bez znaczenia jest również fakt, iż powódka przez znaczny okres czasu dokonywała regularnych wpłat na konto pozwanego, który uzyskane w ten sposób pieniądze przeznaczał na spłatę podatku od nieruchomości. Istotne jest także to, iż sama powódka przyznała, że pozostawała w przekonaniu, że w przekazywanych pozwanym kwotach na cele podatkowe mieści się również czynsz dzierżawny, a podkreślić trzeba, iż po roku 1988, kiedy to pozwani nabyli ostatecznie od Skarbu Państwa do wspólności majątkowej małżeńskiej prawo własności przedmiotowej nieruchomości, czynsz ten należał się już wyłącznie małżonkom N.. Nie można pomijać także faktu, iż z zeznań powódki wyraźnie wynika, że czuła się zobowiązana wobec pozwanego do zapłaty za korzystanie z nieruchomości.

W świetle powyższych uwag za trafne należy uznać stanowisko Sądu Rejonowego, iż postawa powódki zdecydowanie przemawia za przyjęciem, że nie uważała się ona nigdy za właścicielkę spornej nieruchomości, a jedynie za osobę uprawnioną do korzystania z niej, wywodzącą swoje władztwo nad rzeczą ze stosunku prawnego istniejącego pomiędzy nią a pozwanymi. To zaś prowadzi do wniosku, iż w sprawie niniejszej nie została spełniona pierwsza z przesłanek opisanych w art. 231 § 1 k.c., tj. istnienie po stronie osoby wnoszącej o przeniesienie na jej rzecz własności działki zajętej pod budowę samoistnego posiadania w dobrej wierze. W konsekwencji za nieuzasadniony należało uznać również zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego w postaci art. 231 k.c. poprzez jego niezastosowanie przez Sąd Rejonowy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, na którą to kwotę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych ustalone na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).