

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi w sprawie z wniosku A. K. (1) z udziałem Gminy M. Ł., (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., G. B., B. B., M. B. (1), Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. o zasiedzenie, oddalił wnioszek i nie obciążył wnioskodawczyni kosztami procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

W Ł. przy ul. (...) w obrębie B-45 znajdują się trzy działki o numerach ewidencyjnych (...). Działki te są razem ogrodzone. Pomiędzy poszczególnymi działkami nie ma żadnego ogrodzenia. Od ulicy (...) na działkę (...) prowadzi brama wjazdowa. Działka (...) ma kształt trójkąta, jej część - w zakresie drogi dojazdowej do budynku - jest wyłożona kostką brukową. Dalej za działką (...) jest działka (...) z budynkiem mieszkalnym. Dalej jest działka (...) w kształcie wąskiego prostokąta, granicząca z działką (...) stanowiącą teren szkoły przy ul. (...).

Działka (...) o powierzchni 0,0244 ha, stanowiąca własność G. B., B. B., M. B. (1) oraz wnioskodawczyni – A. K. (1) nie ma założonej księgi wieczystej. Działka ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o pow. 101 m². W budynku tym od 1967 r. zamieszkiwali lokatorzy i byli tam zameldowani. Lokatorzy korzystali z podwórka przyległego do domu – jedli tam obiady, uprawiali rośliny. Po 2000 r. w budynku mieszkali już tylko członkowie dalszej bądź bliższej rodziny B..

Działka (...) o powierzchni 0,0042 ha, stanowiąca własność Gminy M. Ł. ma założoną księgę wieczystą o numerze (...). Użytkownikiem wieczystym działki nr (...) jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł.. Działka ta ma kształt trójkąta. W 2010 r. wnioskodawczyni położyła na tej działce we wjeździe do domu mieszkalnego kostkę brukową, zmieniła bramę wjazdową, wymieniała ogrodzenie i posadziła nowe nasadzenia roślinne. Zburzono także studnię, która się już zawałiła. Wcześniej na tej działce był ogródek i nieutwardzony wjazd do budynku.

W ewidencji gruntów z 2005 r. wskazano, że działka nr (...) obrębu B-45 o pow. 0,0042 ha, położona w Ł. przy ul. (...), objęta księgą wieczystą (...) stanowi własność Gminy M. Ł., jej użytkownikiem wieczystym jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), natomiast współużytkownikami są G. B. i R. B. (1) w udziałach po 1/2 przez każdego z nich.

W (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) działka (...) objęta jest wykazem działek, objętych umową z firmą (...) dotyczącą odśnieżania.

Działka (...) o powierzchni 0,033, stanowiąca własność Gminy M. Ł. ma założoną księgę wieczystą o numerze (...). Działka ta ma kształt wąskiego prostokąta i graniczy z jednej strony z działką (...) a z drugiej z terenem należącym do szkoły przy ul. (...). W 2010 r. na działce tej rodzina B. dokonała nowych nasadzeń roślinnych. Wcześniej posadzone tam były drzewa owocowe.

W ewidencji gruntów z 2005 r. wskazano, że działka nr (...) obrębu B-45 o pow. 0,0033 ha, położona w Ł. przy ul. (...), objęta księgą wieczystą (...) stanowi własność Gminy M. Ł., a jej współużytkownikami są G. B. i R. B. (1) w udziałach po 1/2 przez każdego z nich.

Zarówno Gmina M. Ł. jak i (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie przeprowadzali żadnych prac na działkach (...).

Wszystkie 3 działki tworzyły prostokąt i były ogrodzone, a wjazd do nich prowadziła brama. Na przestrzeni dziesiątków lat ogrodzenie oraz brama wjazdowa było wymieniane przez rodzinę B., ale bez zmiany jego przebiegu. Początkowo działki były ogrodzone płotem z drewnianych sztachet, które zostało zmienione na ogrodzenie z siatki w latach 60-tych XX wieku. W latach 90-tych ubiegłego wieku ogrodzenie nadal było z siatki. Ponownie ogrodzenie było zmienione już przez wnioskodawczynię około 10 lat temu. Ogrodzenie od strony granicy ze szkołą zawsze było oddzielone murem betonowym.

W dniu 16 stycznia 1925 r. M. B. (2) łącznie ze swym pierwszym mężem J. W. nabyła od A. K. (2) działkę ziemi położonej w obrębie miasta Ł. w polu tak zwanym (...) o szerokości dwa składy, a na długość ciągnącą się od ul. (...) do ul. (...).

W akcie notarialnym z dnia 10 sierpnia 1936 r. M. B. (2) primo voto W. z domu G. działając w imieniu własnym i swojego męża R. B. (2) oraz J. i J. małżonkowie L. zgodnie oświadczyli, że:

a) w posiadaniu małżonków L. pozostanie nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...) mająca szerokość 9,6 m. i długość 105 m. w kierunku północnym wraz ze wszystkimi zabudowaniami, natomiast

b) w posiadaniu i władania M. B. (2) pozostanie działka gruntu mająca przy granicy z nieruchomością małżonków L. szerokość 9,6 m. a długość 48,3 m. wzdłuż granicy z działką następców I. B. oraz wzdłuż spornego pasa gruntu o pow., 16,5 m² wcielonego do nieruchomości małżonków S..

Tego samego dnia R. B. (2) nabył od H. K., córki I. B. udział 1/6 w nieruchomości położonej w Ł. w polu tak zwanym (...) o szerokości dwa składy i długości ciągnącej się od ul. (...) do ul. (...), graniczącego z południa z ul. (...), z północy z ul. (...), z zachodu z ul. (...), z wschodu z nieruchomością K., małżonków S., M. B. (2) i małżonków L..

W dniu 31 maja 1966 r. Prezydium Rady Narodowej w Ł. orzekło wywłaszczenie na rzecz Skarbu Państwa części nieruchomości o powierzchni 42 m² z ogólnej powierzchni 285 m² położonej przy ul. (...) w Ł., stanowiąca własność R. i M. małżonków B.. Wywłaszczenie polegało na całkowitym odjęciu prawa własność z dniem uprawomocnienia się orzeczenia. Przedmiotowym orzeczeniem ustanowiono ograniczone prawo rzeczowe na rzecz właścicieli M. i R. małżonków B. na części wywłaszczonej nieruchomości polegające na prawie przejścia i przejazdu do pozostałej części nieruchomości nie objętej wnioskiem o wywłaszczenie. Nadto orzeczeniem tym zobowiązano Zarząd (...) Terenami m. Łodzi do urządzenia dla właścicieli punktu czerpalnego wody z sieci miejskiej. Jednocześnie orzeczono przyznanie odszkodowania M. B. (2) i R. B. (2) w kwotach po 1.405,27 zł każdemu z nich, przy czym do wypłaty odszkodowania zobowiązane został Zarząd (...) terenami m. Łodzi. Powyższe odszkodowanie obejmowało: część działki o pow. 42 m², studnię w obudowie z pompa ręczną, 35-letnią jabłoń i 25-letnią śliwą. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że przedmiotowa nieruchomości objęta wywłaszczeniem była niezbędna pod drogę wewnętrzną osiedlową dla pieszych na osiedlu mieszkaniowym Ż. – Północ. Zaznaczono także, że na części wywłaszczanej nieruchomości o pow. 42 m² znajduje się ogrodzenie z bramą i furtką, studnia w obudowie z pompą ręczną oraz dwa drzewa owocowe, jeden krzew jaśminu i kwiaty. M. i R. małżonkom B. nie przyznano odszkodowania za ogrodzenie z bramą i furtką, ponieważ w toku postępowania wywłaszczeniowego wyrazili oni zgodę na przeniesienia go na pozostałą część nieruchomości we własnym zakresie.

W dniu 24 maja 1967 r. Zarząd (...) Terenami m. Łodzi złożył wniosek o odłączenie ze zbioru dokumentów ZD Nr (...) części nieruchomości o pow. 42 m², stanowiącej własność Skarbu Państwa na podstawie orzeczenia o wywłaszczeniu z 31 maja 1966 r. i o założenie dla tej odłączonej działki odrębnej księgi wieczystej.

Państwowe Biuro Notarialne w dniu 9 czerwca 1967 r. zawiadomiło o założeniu księgi wieczystej dla działki przy (...) o powierzchni 42 m², a w dziele II księgi jako właściciela wpisało Skarb Państwa.

Aktem notarialnym z 29 czerwca 1967 r., a następnie Decyzją Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi z 1966 r., zostało ustanowione na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. prawo użytkowania wieczystego na nieruchomości położonej przy ul. (...) oznaczonej jako działka ewidencyjna (...) o powierzchni 42 m². Osoby reprezentujące Spółdzielnię stawający do tego aktu notarialnego oświadczyli, że Spółdzielnia jest już w posiadaniu przedmiotu umowy. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. uiszczala na rzecz Miasta Ł. opłatę od użytkowania wieczystego oraz podatki od nieruchomości. W roku 2001 r. a następnie w 2015 r. Miasto Ł. wypowiedało (...) Spółdzielni Mieszkaniowej wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste przy ul. (...) o

powierzchni 42 m² oznaczonego jako działka (...) w obrębie B-45 i ustaliło nową opłatę od użytkowania wieczystego. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa uiszczala opłatę w nowych w wysokościach.

M. B. (2) zmarła 17 sierpnia 1974., natomiast jej mąż R. B. (2) zmarł 5 lutego 1980 r..

Postanowieniem z 11 kwietnia 1990 r. Sąd Rejonowy w Łodzi stwierdził, że:

1. spadek po M. B. (2) zmarłej w sierpniu 1974 r. w Ł. mąż R. B. (2) oraz syn R. B. (2) po 1/2 części każdy z nich;
2. spadek po R. B. (2) zmarłym 5 lutego 1980 r. na podstawie testamentu nabyli jego wnukowie G. B. (uczestnik) i R. B. (1) po 1/2 części każdy z nich.

R. B. (2) w 1959 r., ale także w 1984 r. wystawiane były dokumenty ubezpieczenia obowiązkowego budynków i mienia posadowionych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

W dniu 27 lipca 1989 r. Urząd Skarbowy Ł. stwierdził, że po zmarłym R. B. (2) został zgłoszony do opodatkowania majątek spadkowy w postaci zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. o powierzchni ogólnej 320 m².

Przedsiębiorstwo (...) w dniu 28 lipca 1990 r. poinformowało R. B. (2), że nie sprzeciwia się na podłączenie posesji przy ul. (...) do wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej do szkoły przy ul. (...).

W dniu 28 września 1990 r. R. B. (1) złożył wniosek do Zakładu (...) o podanie ogólnych warunków przyłączenia urządzeń elektrycznych dla odbiorców na nieruchomości przy ul. (...).

W dniu 15 listopada 1990 r. R. B. (1) (ojciec wnioskodawczyni) rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej – sklep mięsno – wędliniarski i sprzedaż art. spożywczych w budynku przy ul. (...) w Ł.. Ojciec wnioskodawczyni przez działkę (...) przejeżdżał z towarem do sklepu mieszczącego się w budynku na działce (...). Działkę (...) R. B. (1) traktował jako wjazd do posesji, na której do 1995 r. prowadził sklep.

W 1998 r. wnioskodawczyni wraz z mężem i dziećmi zamieszkała w budynku posadowionym na działce (...) przy ul. (...) w Ł., wcześniej na nieruchomości przyjeżdżała w odwiedziny. Wcześniej mieszkali tam do końca swego życia pradziadkowie wnioskodawczyni M. i R. B. (2), a później członkowie rodziny B., w tym także dalszych, ale także lokatorzy umieszczani tam początkowo m.in. przez Zarząd (...) Terenami m. Łodzi, a później rodzinę B.. O tym kto mieszkał na nieruchomości decydowali dziadkowie wnioskodawczyni (K. i R. B. (2)), a później ich synowie (R. B. (1) i G. B.).

W dniu 12 czerwca 2000 r. co do spornej działki (...) obręb B-45, wydana została decyzja komunalizacyjna, stwierdzająca nieodpłatne nabycie z mocy prawa przez Gminę Ł. prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr (...) o powierzchni 42 m². Na tej podstawie w dziale II KW (...) jako właściciela spornej działki (...) wpisano Gminę Miejską Ł..

W dniu 12 marca 2002 r. Prezydent Miasta Ł. reprezentujący Skarb Państwa złożył do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi Wydziału Ksiąg Wieczystych wniosek o założenie księgi wieczystej m.in. dla działki (...) o powierzchni 33 m² położonej w Ł. przy ul. (...). W dniu 20 sierpnia 2002 r. Sąd założył m.in. dla działki (...) obręb B-45 księgę wieczystą o nr KW (...), a w dziale II KW wpisał jako właściciela tej działki Skarb Państwa. W dniu 17 marca 2003 r. co do spornej działki (...) obręb B-45, wydana została decyzja komunalizacyjna, stwierdzająca nieodpłatne nabycie z mocy prawa przez Gminę Ł. prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr (...) o powierzchni 33 m². Na tej podstawie w dniu 10 lipca 2003 r. w dziale II KW (...) jako właściciela spornej działki (...) wpisano Gminę Miejską Ł..

R. B. (2) (syn R.) zmarł 13 maja 2002 r. i spadek po nim nabyła jego żona K. B. oraz jego synowie G. B. (uczestnik) i R. B. (1) po 1/3 części każde z nich. K. B. zmarła 13 września 2003 r., spadek po nim nabyli jej synowie G. B. (uczestnik) i R. B. (1) po 1/2 części każdy z synów.

G. B. w dniu 1 czerwca 2007 r. zawarł umowę na wykonanie wywozu odpadów stałych z nieruchomości przy ul. (...).

A. K. (1) zawarła w dniu 26 maja 2010 r. umowę na wykonanie robót dekarско- blacharskich w budynku przy ul. (...) w Ł..

W dniu 20 września 2010 r. wnioskodawczyni A. K. (1) zawarła umowę wykonania prac brukarskich na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Wnioskodawczyni poniosła koszt położenia kostki brukowej na terenie nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w kwocie 21.000 zł.

W dniu 21 czerwca 2011 r. do R. B. (1) i G. B. skierowano zawiadomienie o wyłożeniu projektu operatu opisowo – kartograficznego dla nieruchomości położonej w obrębie B-45 przy ul. (...).

W dniu 7 stycznia 2015 r. zmarł R. B. (1). Spadek po nim nabyli jego żona B. B. (1) (uczestniczka) oraz dzieci: A. K. (1) (wnioskodawczyni) i M. B. (1) (uczestnik) po 1/3 każde z nich.

W dniu 18 sierpnia 2015 r. M. B. (1), i A. K. (1) dokonali zgłoszenia do Urzędu Skarbowego nabycie własności rzeczy w drodze spadkobrania po ich ojcu R. B. (1). Wskazali oni jako majątek spadkowy po R. B. (1): udział w dwóch lokalach mieszkalnych, stanowiących odrębną własność, położonych przy ul. (...) i ul. (...) w Ł. oraz udział w nieruchomości o powierzchni gruntu 246 m², położonej w Ł. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 100,29 m².

Decyzją z 19 października 2015 r. Komendant Miejski Straży Pożarnej w Ł. nakazał (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. wytyczyć i dostosować drogę pożarową do przedmiotowego budynku do wymagań przepisów prawa w terminie do 31 grudnia 2016 r.

W dniu 30 grudnia 2015 r. (...) Ośrodek Geodezji, odpowiadając na pismo G. B. wskazało, że G. B. został wpisany w ewidencji gruntów i budynków jako współużytkownik do działek ewidencyjnych nr (...) w obrębie B-45 w Ł. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o nabycie spadku po R. B. (2). Jednocześnie wskazało, że R. B. (2) jako użytkownik działek (...) w obrębie B-45 został wpisany w operacie ewidencyjnym w 1996 r. na podstawie dokumentacji geodezyjno – prawnej sporządzonej do mapy sytuacyjnej do celów prawnych. (...) poinformował ponadto, że działki (...) zostały wydzielone z dawnej działki (...) w obrębie B-45, ze względu na różnorodny stan prawny, gdyż w trakcie sporządzania dokumentacji geodezyjnej ustalono, iż właścicielem działek (...) był Skarb Państwa w jednoczesnym użytkowaniu przez R. B. (2).

W marcu 2017 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. i Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wykonały jako inwestorzy projekt budowlany – projekt zagospodarowania terenu obejmujący także działkę (...) obrębu B-45 w Ł.. W dniu 31 maja 2017 r. z up. Prezydenta Miasta Ł. wystawiono zaświadczenie, że w ustawowym terminie 21 dni nie wniesiono sprzeciwu w sprawie zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na przebudowie wewnętrznego układu drogowego robót budowlanych polegających na przebudowie wewnętrznego układu drogowego wraz z m.in. budową drogi przeciwpożarowej na terenie nieruchomości oznaczonych w zaświadczeniu działek ewidencyjnych w tym działki o numerze (...) w obrębie B-45 w Ł..

W piśmie z 1 września 2017 r. (...) Ośrodek Geodezji wskazał, że w bazie ewidencji gruntów i budynków, przed podziałem działki (...) przy ul. (...) w Ł., wykonanym w 1996 r. na działki nr (...), jako władający działką (...) figurował R. B. (2).

Aktualnie w ewidencji gruntów wskazano, że działka nr (...) obrębu B-45 o pow. 0,0042 ha, położona w Ł. przy ul. (...), objęta księgą wieczystą (...) stanowi własność Gminy M. Ł., jej użytkownikiem wieczystym jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., natomiast współużytkownikami są: G. B. w 1/2, M. B. (1) w 1/6, B. B. (1) w 1/6 i A. K. (1) w 1/6.

Aktualnie w ewidencji gruntów wskazano, że działka nr (...) obrębu B-45 o pow. 0,0033 ha, położona w Ł. przy ul. (...), objęta księgą wieczystą (...) stanowi własność Gminy M. Ł., a jej współużytkownikami są G. B. w 1/2, M. B. (1) w 1/6, B. B. (1) w 1/6 i A. K. (1) w 1/6.

Prezydent Miasta Ł. wydawał decyzje w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) od powierzchni 319 m².

W dniu 5 sierpnia 2016 r. odbyło się spotkanie dotyczące spornej działki (...). Ze spotkania tego T. S. sporządził notatkę służbową. W spotkaniu tym uczestniczyli: T. S. (z-ca Prezesa Spółdzielni), E. N. (pracownik spółdzielni), B. B. (1), A. K. (1). T. S. poinformował wnioskodawczynię i B. B. (1), że możliwy będzie ewentualnie podział działki (...) tak, aby rodzina B. miała dostęp do drogi.

W dniu 6 września 2016 r. w siedzibie (...) w Ł. odbyło się kolejne spotkanie zastępcy prezesa spółdzielni – T. S., dwóch pracowników spółdzielni: K. S., E. N., geodety M. C. oraz M. B. (1), B. B. i A. K. (1). Spotkanie dotyczyło działki (...) przy ul. (...) w Ł.. Ze spotkania sporządzono notatkę. Wnioskodawczyni i B. B. (1) wykazywały zainteresowanie, na jakich warunkach możliwe jest nabycie części działki (...).

Po drugim spotkaniu, po uzyskaniu informacji o wysokości kosztów nabycia części nieruchomości od spółdzielni, wnioskodawczyni i pozostali członkowie rodziny B. postanowili złożyć wniosek o zasiedzenie.

Na trzecim spotkaniu przedstawiciele rodziny B. z prezesem (...) poinformowano (...), że wnioskodawczyni złożyła do Sądu wniosek o zasiedzenie.

Sąd Rejonowy stan faktyczny w znacznej części ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy oraz w aktach ksiąg wieczystych, ale także na podstawie przesłuchania uczestników oraz zeznań świadków. Dokumenty te zostały załączone z inicjatywy wnioskodawczyni i uczestników niniejszego postępowania.

Sąd I instancji nie dał wiary jedynie tym wypowiedziom wnioskodawczyni i uczestników G. B., M. B. (1) i B. B., w których osoby te twierdziły, że R. B. (1) i G. B., ale także wnioskodawczyni, M. B. (1) oraz B. B. (1) jako następcy prawni po R. B. (1), przez cały czas korzystania ze spornych działek (...), czuli się w istocie jej właścicielami. W opinii Sądu I instancji nie sposób w tym kontekście pominąć, że twierdzenia te nie znajdują żadnego oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Z deklaracji podatkowych związanych ze stwierdzeniem nabycia spadku po R. B. (2), a później po R. B. (1), składanych przez uczestników nie wynika, aby deklarowali, że w skład spadku po R. B. (2) jak i po R. B. (1) wchodzi sporne działki – wskazywali jedynie powierzchnię odpowiadającą w przybliżeniu powierzchni działki (...), na której posadowiony jest budynek. Z ustalonego przez Sąd Rejonowy przebiegu spotkania z przedstawicielami (...) także nie wynika, aby ktokolwiek z rodziny B. podnosił na tych spotkaniach, że uważają się za właścicieli gruntu. Nie można także pominąć faktu, że zarówno R. B. (1) jak i G. B., ale także następcy prawni R. B. (1), nie opłacali podatku od nieruchomości za grunty stanowiące działki (...). Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego decyzja dotycząca wymiaru tego podatku obejmowała mniejszą powierzchnię niż suma powierzchni działek (...). Podatek od nieruchomości, ale także opłatę od użytkowania wieczystego za działkę (...) opłacała od dziesiątek lat (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że w niniejszej sprawie M. i R. małżonkowie B. decyzją z 31 maja 1966 r. zostali wywłaszczeni w zakresie prawa własności działki obecnie oznaczonej nr ewidencyjnym 255/2, ustanowiono jednakże na ich rzecz ograniczone prawo rzeczowe na części wywłaszczonej nieruchomości polegające na prawie przejścia i przejazdu do pozostałej części nieruchomości nie objętej wnioskiem o wywłaszczenie. Decyzją tą M. i R. małżonkom B. nie przyznano odszkodowania za ogrodzenie z bramą i furtką, ponieważ w toku postępowania wywłaszczeniowego wyrazili oni zgodę na przeniesienia go na pozostałą część nieruchomości we własnym zakresie. Wprawdzie rodzina B. nigdy nie przeniosła tego ogrodzenia i furtki, jednakże nie ma też podstaw do przyjęcia, że w ten sposób zmanifestowali

oni bądź ich następcy prawni, zmianę posiadania z zależnego na samoistny. W ocenie Sądu przysługujące im prawo przechodu i przejazdu przez wskazaną działkę czyniło z nich posiadaczy wyłącznie zależnych. Na marginesie jedynie Sąd I instancji wskazał, że w wypisie rejestru gruntów G. B. oraz następcy prawni R. B. (1) widnieją jako użytkownicy spornych działek (...) a także 255/3. Nie ma zatem wątpliwości, że małżonkowie M. i R. B. (2) a później G. B. i R. B. (1) nie posiadali owego animus, które pozwalałoby na przyjęcie, że władali tymi działkami jak właściciele. W ocenie Sądu władali nimi jak posiadacze zależni i do 2010 r. nie zmanifestowali zmianę sposobu swojego posiadania. Jak zeznali świadkowie na działce (...) jaki i 255/3 nic się nie zmieniało do lat dwutysięcznych. Dopiero wnioskodawczyni w 2010 r. wyłożyła powierzchnię działki (...) kostką brukową, dokonała zmiany nasadzeń na działce (...) oraz częściowo zmieniła ogrodzenie, a zatem zmanifestowała że włada nieruchomością jak właściciel. Sąd Rejonowy miał także na uwadze, że prawie do końca lat 90-tych ubiegłego wieku budynek na działce (...) zamieszkiwali lokatorzy, którzy często byli obcymi ludźmi zakwaterowanymi przed zmianą ustrojową przez właściwe instytucje lokalowe. Lokatorzy także korzystali z działki (...) jako działki służącej do przechodu i przejazdu. Także sami członkowie rodziny B. w ten sposób korzystali z tej działki. Jak Sąd ustalił, R. B. (1), który na działce (...) prowadził sklep, dojeżdżał do niego z towarem przez działkę (...).

W ocenie Sądu Rejonowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że posiadanie spornych działek przez R. B. (1) i G. B. miało charakter samoistny. Posiadanie to było czymś więcej niż posiadaniem zależnym, aczkolwiek było to za mało, aby przyjąć że miało charakter posiadania samoistnego. O tym że nie było to posiadanie samoistne świadczy także fakt, że rodzina B. nie opłacała podatku od nieruchomości za te działki, a dokonując zgłoszenia obowiązku podatkowego od spadku po R. B. (1) a później także R. B. (2) nie wskazali, że w skład spadku wchodzi działki (...), a zatem trudno tu przyjąć, że posiadali oni animus i władali jak tymi działkami jak właściciele. Władali nimi jak posiadacze zależni, korzystający z prawa przechodu i przejazdu. W ocenie Sądu posiadanie to miało jednakowy charakter zależny wobec obu działek: zarówno 255/2 i 255/3. Należy także wskazać, że nie wykazane zostało w niniejszej sprawie z jaką datą R. B. (1) i G. B. nabyli posiadanie działki (...), jako że nie zostało wykazane, z jaką datą Skarb Państwa stał się jej właścicielem i na jakiej podstawie.

W ocenie Sądu I instancji wnioskodawczyni wskazuje jedynie, że posiadanie działki (...) zostało rozpoczęte 1 czerwca 1966 r. tj. po dniu wydania decyzji wywłaszczeniowej. Powyższe Sąd odniósł do treści norm prawnych mających zastosowanie w niniejszej sprawie. Obowiązywała już wówczas ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 93). Art. 172 § 1 k.c. w swym pierwotnym brzmieniu przewidywał, że posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Z kolei zgodnie z pierwotnym brzmieniem art. 172 § 2 k.c., po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywał jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Stosownie do treści art. 177 k.c. nie było możliwe nabycie przez zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność państwową, a tym samym do tej daty nie było możliwe nabycie prawa własności spornych działek, stanowiących mienie państwowe.

Wyżej przywołane brzmienie art. 172 § 1 i 2 k.c. zostało zmienione przez art. 1 pkt. 32 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. nr 55, poz. 321), mocą którego termin zasiedzenia na rzecz posiadacza w dobrej wierze przedłużono do 20 lat, a termin zasiedzenia przez posiadacza nieruchomości będącego w złej wierze do 30 lat. Innym przepisem tej samej ustawy uchylono dotychczas obowiązujący przepis art. 177 k.c., wyłączający możliwość nabycia przez zasiedzenie nieruchomości państwowych. Zgodnie z treścią art. 10 wyżej przywołanej ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. przed dniem 1 października 1990 roku) istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

Sąd I instancji wskazał, że możliwość nabycia przez zasiedzenie wyżej opisanych działek (...) zaistniałaby ponownie na skutek przejścia własności nieruchomości na rzecz Miasta Ł. jako jednostki samorządu terytorialnego, na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę

o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32 poz. 191). Zgodnie z treścią tego przepisu określone w nim mienie państwowe stało się mieniem właściwej terytorialnie gminy z dniem wejścia w życie ustawy, tj. z dniem 27 maja 1990 roku (art. 40 ustawy). Wydana w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości tzw. decyzja komunalizacyjna Wojewody (...) miała jedynie znaczenie deklaratoryjne, tzn. w sposób prawnie wiążący potwierdziła przejście własności nieruchomości ze Skarbu Państwa na Miasto Ł. z dniem 27 maja 1990 roku. Oznacza to, że od dnia 27 maja 1990 roku stało się ponownie możliwe nabycie tej nieruchomości przez zasiedzenie. W tym czasie nieruchomością oznaczoną jako działka (...) władali G. B. i R. B. (2) jako następcy prawni po R. B. (2) (ich dziadku), przy czym R. B. (1) zmarł w dniu 7 stycznia 2015 r. W ocenie Sądu Rejonowego jednakże zarówno R. B. (1) jak i G. B. nie władali spornymi działkami jak właściciele, nie dokonywali na nich żadnych prac czy czynności, które pozwalałyby na przyjęcie, że działali jak właściciele w stosunku do działek (...), a wszystkie działania były nakierowane na prace w budynku na działce (...). Jak zostało wcześniej wskazane nadal korzystali oni z działki (...) jak z gruntu, na którym przysługiwało im prawo przechodu i przejazdu. W ocenie Sądu istniejące wątpliwości nie pozwoliły na przyjęcie, że R. B. (1) i G. B., a później ich następcy prawni władali działkami (...) jak właściciele.

Sąd pierwszoinstancyjny zauważył, że posiadacz wprowadzić może zmianę tytułu swego posiadania, a co za tym idzie jego charakter, musi jednak zmanifestować tę zmianę w sposób widoczny dla otoczenia. Przekształcenie posiadania we właścicielskie, jakkolwiek możliwe, wymaga uzewnętrznienia woli właścicielskiego władania w sposób pewny. Nabiera to szczególnego znaczenia w sytuacji, gdy miałyby dojść do zmiany granic i charakteru posiadania z posiadanego prawa przechodu w właścicielskie. W takim wypadku musiałoby dojść do wyraźnego zmanifestowania, że status Skarbu Państwa a później Miasta Ł., jako właściciela nieruchomości jest kwestionowany przez osoby korzystające z działek (...), w przeciwnym razie właściciel, przeciwko któremu miałyby biec zasiedzenie, nie miałby żadnej możliwości obrony przez utratą prawa. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie nie ujawniono żadnych okoliczności pozwalających na stwierdzenie, że wnioskodawczyni i uczestnicy bądź ich poprzednicy prawni, tym bardziej R. B. (1) i G. B. zmienili charakter władania sporną nieruchomością, w szczególności kwestionowali prawo własności Skarbu Państwa (później Miasta Ł.) w odniesieniu do spornego gruntu, przypisując sobie status właścicieli nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka (...).

Na marginesie Sąd Rejonowy przypomniał, że zasiedzenie polega na tym, że prawo nabywa osoba, która je wykonuje bez tytułu, przy jednoczesnym braku aktywności ze strony uprawionego. G. B. i R. B. (1) jako następcom prawnym po M. i R. B. (2) przysługiwało prawo przechodu i przejazdu przez działkę (...).

W stosunku do działki (...) uczestnikowi (...) w Ł. przysługiwało prawo użytkowania wieczystego gruntu i Spółdzielnia nie dokonywała żadnych czynności na działce (...), jednakże wobec przyznanego M. i R. B. (2) prawa przechodu i przejazdu, bezczynność Spółdzielni mogła oznaczać, że tolerowała na tej działce korzystanie z niej przez członków rodziny B.. Nie może jednak umknąć fakt, że Spółdzielnia opłacała opłatę od użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości za grunt oznaczony jako działka (...).

Sąd Rejonowy uznał, że w ustalonym stanie faktycznym nie została spełniona podstawowa przesłanka umożliwiająca zasiedzenie działek gruntu 255/2 i 255/3 tj. posiadanie samoistne, zatem wnioski o stwierdzenie zasiedzenia podlegały oddaleniu.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c..

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu skarżąca zarzuciła:

I. przepisów prawa procesowego, co miało istotny wpływ na treść orzeczenia, tj.

1. art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z 13 § 2 poprzez brak wszechstronnego rozważenia okoliczności faktycznych przedmiotowej sprawy i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przy ocenie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie polegających na bezpodstawnym przyjęciu wbrew zgromadzonemu w

sprawie materiałowi dowodowemu, że nie doszło do zasiedzenia prawa własności oraz braku dostatecznego odniesienia się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia do wszystkich dowodów zgromadzonych w sprawie, oraz dowolnym przyjęciu, na skutek braku rzetelnej i kompletnej analizy, iż w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nieuzasadniony jest wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości, w sytuacji gdy władanie rzeczą odbywało się w taki sposób i w takim zakresie, jak czyni to właściciel.

2. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z 13 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wyrażającej się w:

- pominięciu zeznań świadków J. B., C. B., W. K., J. K., D. P. oraz M. K., w zakresie, w jakim z zeznań tych wynikało, że jako właściciele całej nieruchomości przy ul. (...) traktowali M. i R. B. (2) lub ich poszczególnych spadkobierców;
- odmowę wiarygodności i mocy dowodowej części wyjaśnień wnioskodawczyni i uczestników G. B., M. B. (1) i B. B., w których osoby te twierdziły, że R. B. (1) i G. B., jak również wnioskodawczyni, M. B. (1) oraz B. B. (1) jako następcy prawni po R. B. (1), przez cały czas korzystania ze spornych działek (...), chociaż zeznania ich są logiczne, wzajemnie się uzupełniają i nie stoją w sprzeczności z istotną częścią materiału dowodowego zebranego w sprawie, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, iż posiadanie spornych działek przez R. B. (1) i G. B. nie miało charakteru samoistnego

3. art. 233 § 2 w zw. z 13 § 2 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia przez sąd pierwszej instancji braku przedłożenia dokumentacji przez uczestniczkę Gminę M. Ł., wynikającej z zobowiązania z dnia 26 czerwca 2018 roku;

4. art. 232 k.p.c. w zw. z 13 § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wnioskodawczyni nie wywiązała się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z której wywodzi skutki prawne, a mianowicie, że nie udowodniła, że posiadanie spornych działek przez R. B. (1) i G. B. miało charakter samoistny podczas gdy wnioskodawczyni wskazała na logiczne, wzajemnie uzupełniające się dowody potwierdzające, że w realiach niniejszej sprawy posiadanie miało charakter samoistny z uwagi na to, że władanie rzeczą odbywało się w taki sposób i w takim zakresie, jak czyni to właściciel;

II. przepisów prawa materialnego, tj.

1. art. 172 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w ustalonym stanie faktycznym nie doszło do zasiedzenia własności nieruchomości, podczas gdy wszystkie przesłanki zasiedzenia zostały spełnione, zaś prawidłowa wykładnia ww. przepisów pozwalała na stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;

2. art. 336 k.c. w zw. z art. 140 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że R. B. (1) i G. B. nie byli samoistnymi posiadaczami, podczas gdy ich władztwo nad nieruchomością odbywało się tak jakby byli jak właścicielami i wykonywali swoje uprawnienia składające się na treść prawa własności;

3. art. 340 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuzasadnione przyjęcie, że w realiach niniejszej sprawy zostało obalone domniemanie ciągłości posiadania samoistnego i uznanie, że M. i R. B. (2) byli od momentu wydania decyzji wywłaszczeniowej posiadaczami zależnymi, jak i przyjęcie, że również członkowie rodziny B. nie zmanifestowali następnie zmiany posiadania zależnego na samoistne, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że posiadanie miało od początku charakter samoistny, a względem M. i R. B. (2) nawet po wydaniu decyzji wywłaszczeniowej posiadanie miało w dalszym czasie charakter samoistny.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku w całości i o stwierdzenie, że:

- G. B. i R. B. (1) nabyli z dniem 27 maja 2005 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...) w obrębie B-45 po 1/2 części każda z nich;

- G. B. i R. B. (1) nabyli z dniem 27 maja 2005 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...) w obrębie B-45 po 1/2 części każda z nich.

Alternatywnie wnioskodawczyni wniosła o uchylenie ww. postanowienia i przekazanie Sądowi I instancji sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,

w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, a ponadto kosztów postępowania przed Sądem I instancji, zgodnie ze złożonym zażaleniem.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu. Podniesione przez apelujących zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie.

Stawiane przez apelującą zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. należało uznać za bezzasadne.

Powołanie się na podstawę naruszenia w postaci art. 328 k.p.c. (obecnie art. 327¹ § 1 k.p.c.) jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną. Inaczej rzecz ujmując, zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 327¹ § 1 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie odtworzenie i ocenę wyводу (ciągu wnioskowania o faktach i prawie), który doprowadził do przyjęcia zawartego w sentencji rozstrzygnięcia. To, czy w istocie sprawa została wadliwie, czy prawidłowo rozstrzygnięta nie zależy od tego, jak zostało napisane uzasadnienie. Jedynie w takim wypadku uchybienie art. 327¹ § 1 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy. Oznacza to, że nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę do kreowania skutecznego zarzutu. Skarżący musi przy tym wykazać zaistnienie tego rodzaju wadliwości, które czynią uzasadnienie bezwartościowym dla oceny wydanego rozstrzygnięcia sprawy (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 5 lipca 2018 r., I ACa 24/18, publ. Legalis nr 1842038).

Mając powyższe na uwadze, w ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Rejonowy ocenił całość zebranego materiału dowodowego, a przedstawione w uzasadnieniu rozważania dotyczące podstawy prawnej orzekania w pełni oddają motywy, jakimi kierował się Sąd uznając wniosek za niezasadny. Tym samym uzasadnienie wyroku Sądu I instancji czyni zadość wymogom stawianym w art. 327¹ § 1 k.p.c..

Natomiast przewidziane w art. 233 k.p.c. ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r., III AUa 620/12, publ. LEX nr 1216345). Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (tak: Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Uznać zatem należy, że jeżeli Sąd, ze zgromadzonego materiału dowodowego, wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne

z doświadczeniem życiowym, co ma miejsce w niniejszej sprawie, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak: Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 8 lutego 2012r. (I ACa 1404/11), z dnia 14 marca 2012r. (I ACa 160/12), z dnia 29 lutego 2012r. (I ACa 99/12); a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2012r. VI ACa 31/12).

Nie można również pominąć, iż same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Apelujący upatruje błędów w ustaleniach faktycznych, a zatem w ocenie przyjętych za ich podstawę dowodów, w przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że nie doszło do wykazania przesłanek zasiedzenia prawa własności wskazanych we wniosku nieruchomości. Niemniej ustalenie Sądu Rejonowego w tym zakresie nie jest bezpodstawne. Jedną z przesłanek zasiedzenia jest posiadanie samoistne rzeczy. W rozumieniu przepisu art. 336 § 1 k.c. na posiadanie składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Najogólniej rzecz ujmując, corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa (por. m.in. postanowienie SN z dnia 5 listopada 2009 r., I CSK 82/09, Lex nr 578034; postanowienie SN z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09, Lex nr 630169). A. zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo (Kidyba A. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II).

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 stycznia 2021 r., V CSK 143/20, samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), zatem wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.); korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią. Ustalenie faktu posiadania rzeczy i jego charakteru odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku. Do zasiedzenia może prowadzić jedynie posiadanie jawne, widoczne dla otoczenia. Choć w świetle art. 336 k.c. o posiadaniu samoistnym decyduje wyłącznie faktyczne władanie rzeczą w zamiarze posiadania jak właściciel, to ustalenie charakteru władztwa: czy stanowi ono posiadanie samoistne (konieczne do zasiedzenia), czy też nie, może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie oraz szeregu innych okoliczności, albowiem np. sam fakt uprawiania gruntu przez określoną osobę nie pozwala stwierdzić, czy chodzi tu o akty właścicielskiego władania (posiadanie samoistne), czy też o korzystanie z gruntu w ramach dzierżawy (posiadanie zależne) albo wykonywanie usługi zleconej przez właściciela, dzierżawcę lub kogoś innego (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2020 r., LEX nr 3070118).

Przekładając powyższe na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, iż Sąd Rejonowy trafnie wskazał, że wnioskodawczyni nie wykazała, że G. B. i R. B. (1) władali działkami nr (...) jak właściciele. Przede wszystkim należy wskazać, co istotne w tej sprawie, że G. B. i R. B. (1) korzystali ze wskazanych nieruchomości jako współużytkownicy. W ocenie Sądu współużytkowanie było konsekwencją ustanowienia na rzecz wywłaszczonych poprzedników prawnych ograniczonego prawa rzeczowego, polegającego na prawie przejścia i przejazdu. Przez cały wskazywany przez wnioskodawczynię okres posiadania, R. B. (1) i G. B. nie korzystali z działek w zakresie wykraczającym poza możliwość przejścia i przejazdu. Wskazywane przez wnioskodawczynię postrzeganie przez otoczenie, jakoby R. B. (1) i G. B. oraz ich spadkobiercy byli właścicielami całej nieruchomości, w opinii Sądu odwoławczego wynikało jedynie z faktu otoczenia całości nieruchomości jednym ogrodzeniem. Niemniej, należy wskazać, iż nie zostało wykazane, by poprzednicy prawni wnioskodawczyni w jakikolwiek inny sposób manifestowali swoje uprawnienia właścicielskie.

Wszelkie przejawy władania rzeczą jak właściciel miały miejsce dopiero od 2010 roku, kiedy to wnioskodawczyni m.in. położyła kostkę brukową na działce (...), wymieniła bramę wjazdową i ogrodzenie, dokonała nasadzeń.

R. B. (1) i G. B. korzystali z działek jako posiadacze zależni w ramach przysługującego im prawa użytkowania nieruchomości. W tym miejscu należy przywołać ugruntowany w orzecznictwie pogląd, że w prawie polskim nie obowiązuje zasada, iż nikt nie może zmienić sobie samowolnie rodzaju lub tytułu posiadania. W związku z tym posiadacz zależny może przekształcić swoje posiadanie zależne w samoistne i odwrotnie, ale skuteczność - z punktu widzenia zasiedzenia - takiego przekształcenia wymaga, aby posiadacz uczynił to jednoznacznie, tzn. zmanifestował zmianę w sposób widoczny dla otoczenia (tak m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2017 r., I CSK 587/16, LEX nr 2329039). Należy zatem wskazać, że dla uznania, iż R. B. (1) i G. B. zmienili zakres posiadania działek, niezbędnym było wykazania, że w sposób jednoznaczny i wyraźny ich posiadanie nabrało charakteru samoistnego. Tymczasem, jak wynika z całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, zmanifestowanie zmiany charakteru posiadania można przypisać dopiero wnioskodawczyni, gdyż do lat dwutysięcznych nic się na działce nie zmieniło, a R. B. (1) i G. B., ale również inne osoby, w tym członkowie rodziny i lokatorzy mieszkający na posesji, korzystali z działki jedynie w celu przejazdu i przechodu.

Odnosząc się natomiast do kwestii posiadania samoistnego przez wnioskodawczynię i możliwości zasiedzenia przez nią wskazanych działek, w pierwszej kolejności należy wskazać, iż byłoby to niemożliwe przede wszystkim ze względu na brak wymaganego ustawą czasu posiadania, gdyż za początek ewentualnego biegu terminu zasiedzenia można by uznać dopiero 2010 rok. Ponadto, istnieje szereg wątpliwości co do posiadania przez wnioskodawczynię nieruchomości dla siebie. Choć należy wskazać, że dokonane przez wnioskodawczynię zmiany na działce można uznać za przejaw animus, jest szereg działań, które temu przeczą. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż w zeznaniu podatkowym spadkobiercy R. B. (1) wskazali, że odziedziczyli po ojcu udział w nieruchomości o powierzchni gruntu 246 m², położonej w Ł. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 100,29 m², co odpowiada jedynie powierzchni działki (...) i sugeruje, że dla potrzeb postępowania podatkowego spadkobiercy nie czuli się właścicielami pozostałych dwóch działek. Ponadto zachowanie wnioskodawczyni podczas spotkań z członkami spółdzielni mieszkaniowej również wskazuje, że nie rościła sobie żadnych praw do wskazanych działek. Należy bowiem wskazać, że wnioskodawczyni nie podnosiła zarzutu zasiedzenia, nie informowała o przysługujących jej prawach do nieruchomości, a występowała z zapytaniem odnośnie możliwości podziału działki (...) oraz jej zakupu. Trudno zatem wyprowadzać z tego zachowania wnioski, że A. K. (1) zachowywała się jak właściciel, a jej posiadanie miało charakter samoistny.

Trafnie wskazał także Sąd Rejonowy, że nie wykazane zostało w niniejszej sprawie z jaką datą R. B. (1) i G. B. nabyli posiadanie działki (...), jako że nie zostało wykazane, z jaką datą Skarb Państwa stał się jej właścicielem i na jakiej podstawie.

Wobec wyżej wskazanej argumentacji należy stwierdzić, iż stawiany przez apelującego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. okazał się bezzasadny.

Nietrafny okazał się również zarzut naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Przepis art. 233 § 2 k.p.c. nakazuje sądowi ocenić znaczenie odmowy przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkód stawianych przez stronę w przeprowadzeniu dowodu wbrew postanowieniu sądu według tych samych zasad, zgodnie z którymi sąd dokonuje oceny dowodów. Odmowę przedstawienia przez stronę dowodu lub stawiane przez nią przeszkody w jego przeprowadzeniu sąd ocenia według swojego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Unormowanie to rozszerza granice swobodnej oceny, o której stanowi art. 233 § 1 k.p.c. i jest wyrazem tego, że ustalenia faktyczne sądu mogą być konsekwencją nie tylko przeprowadzonych dowodów, lecz mogą także wynikać z innych źródeł, w tym zachowań stron w toku postępowania, które w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki pozwalają na weryfikację prawdziwości twierdzeń faktycznych. Wpływ tych zachowań na ustalenia faktyczne sąd powinien badać według tych samych reguł, które znajdują zastosowanie przy ocenie wiarygodności i mocy dowodów. Rozważany przepis jest tym samym bezpośrednio, na równi z art. 233 § 1

k.p.c., którego stanowi rozwinięcie, związany z podstawą faktyczną orzekania. Co więcej, z konstrukcyjnego punktu widzenia oba te przepisy są ze sobą w tego rodzaju związku, że nie jest możliwe poprawne sformułowanie zarzutu naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. bez nawiązania do art. 233 § 1 k.p.c. Przepis art. 233 § 2 k.p.c. nakazuje bowiem dokonywanie oceny określonych w nim zachowań według kryteriów przewidzianych w art. 233 § 1 k.p.c., odsyłając do tego ostatniego przepisu. Zarzut, że sąd wyciągnął niewłaściwe konsekwencje z odmowy przedstawienia dowodu lub przeszkód czynionych w jego przeprowadzeniu, sprowadza się zatem do zarzutu naruszenia granic swobodnej oceny sędziowskiej, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c.

Jak już wyżej wskazano, Sąd odwoławczy nie znalazł żadnych podstaw do uznania, że Sąd Rejonowy naruszył swoim zachowaniem dyrektywy art. 233 § 1 k.p.c., a w konsekwencji art. 233 § 2 k.p.c. Wszelkie wnioski wyciągnięte przez Sąd I instancji były prawidłowe, znalazły potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym, a dokonana analiza dowodów była oparta na zasadach logiki i doświadczenia życiowego.

Zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie i świadczy o niezrozumieniu roli i znaczenia powyższych przepisów przez apelującego.

Przepis ten ma na względzie obowiązek instruowania i ciężar dowodu. Sąd może go naruszyć wówczas jedynie, gdy obowiązkiem dowodzenia (art. 232 k.p.c.) lub konsekwencjami nieudowodnienia określonych okoliczności (art. 6 k.c.) obciążą niewłaściwą stronę sporu. Nie można naruszyć tych przepisów przez przyjęcie, że strona udowodniła lub nie udowodniła określonych okoliczności.

Niemniej należy wskazać, iż Sąd Rejonowy doszedł do słusznego przekonania, iż wnioskodawczyni nie udowodniła, że G. B. i R. B. (1) posiadali sporne działki samoistnie.

Na uwzględnienie nie zasługuje stawiany przez skarżącą zarzut naruszenia art. 172 k.c.

Odniesienie się do wskazanego zarzutu wymaga na wstępie wyjaśnienia przesłanek zasiedzenia. Zgodnie z art. 172 § 1 k.c., w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. z 1990, nr 55, poz. 321), który ma zastosowanie w niniejszej sprawie, 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). Natomiast w przypadku, gdy posiadacz był w złej wierze, zasiedzenie następuje po upływie lat trzydziestu (§ 2 art. 172 k.c.). Upływ ustawowego terminu zasiedzenia oraz władanie nieruchomością jako posiadacz samoistny to obligatoryjne przesłanki zasiedzenia zgodnie z art. 172. Osoba faktycznie władająca rzeczą jak właściciel może być uznana za posiadacza samoistnego. Wola nabycia własności i wola posiadania jak właściciel (animus possidendi) nie są pojęciami równoznacznymi. Wykonywanie faktycznego władztwa w zakresie – w sposób wyraźny – w jakim wykonuje je właściciel, jest główną cechą woli posiadania. Do kategorii stanu faktycznego wskazującego na rzeczywistą wolę posiadacza, tzn. na samoistny charakter posiadania, należy zaliczyć władanie „jak właściciel” (animus rem sibi habendi) (Ciszewski J. (red.), Nazaruk P. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, publ. WKP 2019).

Należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, iż wnioskodawczyni nie wykazała samoistnego posiadania objętej wnioskiem nieruchomości. Jak wyżej wskazano, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie dał asumptu do wywiedzenia wniosku, iż R. B. (1) i G. B. władali nieruchomością jak właściciele w swoim imieniu. Jak już wyżej wskazano, posiadacze korzystali ze wskazanych działek w celu przejścia i przejazdu, w żadnej mierze nie manifestując uprawnień właścicielskich. Od czasu wywłaszczenia działek aż do lat dwutysięcznych na działce nie czyniono żadnych zmian, podatek od nieruchomości, ale także opłatę od użytkowania wieczystego za działkę (...) opłacała od dziesiątek lat (...). Żadne działania poprzedników prawnych wnioskodawczyni nie wskazywały, by władali wskazanymi działkami jak właściciele. Co więcej, treść deklaracji podatkowej złożonej przez wnioskodawczynię i uczestników odnośnie dziedziczenia po R. B. (1) wskazywała, iż przyjęli w spadku jedynie działkę nr (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalny. Z tych przyczyn należało uznać, iż nie została spełniona przesłanka zasiedzenia, tj. posiadanie samoistne nieruchomości.

Zarzut naruszenia art. 336 k.c. w zw. z art. 140 k.c. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Nie powielając wyżej wskazanej argumentacji należy wskazać, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że posiadanie R. B. (1) i G. B. nie miało charakteru samoistnego. Wskazane osoby nie władają działkami jak właściciele, a jedynie korzystały z niej jak użytkownicy, poprzestając na korzystaniu z możliwości przejścia i przejazdu. Należy podkreślić, iż takie uprawnienie zostało przyznane już poprzednikom prawnym wnioskodawczyni w decyzji wywłaszczeniowej, a działanie wywłaszczonych, a później ich następców, wskazywało na zależność posiadania. R. B. (1) i G. B. w żaden sposób nie zmanifestowali zmiany zakresu posiadania. Dopiero w zachowaniu wnioskodawczyni można doszukiwać się cech samoistności.

Na marginesie należy wskazać, że Sąd Rejonowy użył sformułowania, że „posiadanie to było czymś więcej niż posiadaniem zależnym, aczkolwiek było to za mało, aby przyjąć że miało charakter posiadania samoistnego”, z czym nie sposób się zgodzić. Należy bowiem wskazać, że ustawodawca wyróżnił dwa rodzaje posiadania, bez możliwości jego stopniowania, nie uwzględniając żadnych pośrednich stopni posiadania, zatem jeżeli posiadanie nie jest samoistnym to musi być zależnym i odwrotnie.

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 360 k.c. w zw. z art. 6 k.c.

Z art. 340 k.c. wynika domniemanie ciągłości posiadania. Domniemania te, poparte domniemaniami procesowymi, wiążą sąd, dopóki nie zostaną obalone (art. 234 k.p.c.). Ich obalenie jest jednak obowiązkiem strony, która sprzeciwia się stwierdzeniu zasiedzenia.

Apelujący zdaje się nie zauważać, że domniemanie ciągłości posiadania samoistnego jest zależne w głównej mierze od wykazania samoistności posiadania, co nie miało miejsca w przedmiotowej sprawie. Jak już wyżej wskazano, wnioskodawczyni nie wykazała, by posiadanie przypisywane R. B. (1) i G. B. miało charakter samoistny. Zatem domniemanie ciągłości posiadania może w tym przypadku dotyczyć jedynie posiadania zależnego, co nie ma żadnego wpływu dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości.

W konsekwencji przedstawionej argumentacji również ten zarzut należy uznać za chybiony.

Podsumowując powyższy wywód stwierdzić należy, iż wywiedziona przez wnioskodawczynię apelacja nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego, zatem jako bezzasadna, nie zasługiwała na uwzględnienie i w konsekwencji podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c..

Odnośnie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., uznając, że między wnioskodawczynią i uczestnikiem postępowania wystąpiła sprzeczność interesów. Sąd zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. zwrot kosztów postępowania apelacyjnego w wysokości 900 zł, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego ustalone w stosunku do wartości przedmiotu zaskarżenia na podstawie § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265).