

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 6 października 2008 r. T. D. złożyła wniosek o stwierdzenie z dniem 1 stycznia 2007 r. zasiedzenia działki, położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 1603 m² z obrębu 3-12-05. Uzasadniając swoje żądanie podniosła, że przez okres 30 lat jej rodzina użytkowała nieruchomość w złej wierze, a jej rodzice objęli nieruchomość w posiadanie wraz z nabyciem sąsiedniej nieruchomości. Rodzice wnioskodawczyni, a następnie ona sama miała traktować nieruchomość jak swoją własność (tom I k. 1-4). Wniosek ten został sprecyzowany w piśmie z 8 maja 2009 r. (tom I k. 52-54).

Pismem z dnia 4 lipca 2011 r. S. G. (1) złożyła pismo zatytułowane „zastrzeżenie”, stanowiące w istocie zgłoszenie do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki, w którym wskazała, że jest obecnie prawowitą właścicielką działki nr (...). W piśmie przedstawiono wywód dotyczący następstwa prawnego po A. i I. C.. S. G. (1) wskazała, że przez dłuższy czas uiszczala podatki od nieruchomości. Z treści pisma wynika, że zawiera ono żądanie dopuszczenia do udziału w sprawie oraz oddalenia wniosku (tom I k. 146-147).

Postanowieniem z dnia 18 maja 2012 r. zawieszono postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., do czasu zakończenia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po E. C. (tom II k. 207-208).

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2013 r. podjęto zawieszono postępowanie oraz wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania: C. C. (1), S. G. (2) S. C. (1) i C. F. X. C.. Postanowienie o wezwaniu do udziału w sprawie oraz odpis wniosku doręczono im po przetłumaczeniu na język francuski (tom II k. 259).

Uczestnicy postępowania S. C. (2), C. C. (1) i C. C. (2) udzielili pełnomocnictw do doręczeń S. G. (1) (tom II k. 355-356, 357-358, 359-360). Nie zajęli oni żadnego stanowiska w sprawie.

W piśmie z 10 sierpnia 2015 r. wnioskodawczyni, zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika, będącego radcą prawnym, podtrzymała wniosek i zaprezentowała szerszą argumentację faktyczną i prawną na jego poparcie (tom II k. 401-406).

S. G. (1) podtrzymała swoje stanowisko w piśmie z 2 września 2015 r. (tom III k. 458-462).

Postanowieniem z dnia 2 marca 2016 r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania L. D. (tom III k. 522).

W piśmie z 24 marca 2016 r. uczestnik L. D. poparł stanowisko wnioskodawczyni (tom III k. 536-537).

Po ustanowieniu przez S. G. (1) profesjonalnego pełnomocnika, będącego adwokatem, uczestniczka podtrzymała dotychczasowe stanowisko i wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania (tom IV k. 603).

Postanowieniem z dnia 6 marca 2018 r. zawieszono postępowanie wobec śmierci uczestnika L. D. (tom IV k. 760).

Postanowieniem z dnia 26 lutego 2019 r. podjęto zawieszono postępowanie z udziałem I. D., jako następcy prawnego L. D. (tom IV k. 760).

Postanowieniem z dnia 7 maja 2019 r. wezwano E. K. do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania (tom V k. 829), a postanowieniem z dnia 17 czerwca 2019 r. odmówiono S. G. (1) dopuszczenia do dalszego udziału w sprawie (tom V k. 897).

Uczestniczka E. K., zastępowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawczyni zwrotu kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych (tom V k. 912-914).

Przed zamknięciem rozprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie (tom V k. 917-925, 926-934).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...), stanowiąca działkę ewidencyjną o numerze (...), ma powierzchnię 1603 m². W przeszłości była objęta księgą wieczystą D. M. A – dz. 16 – cz. Od zachodu działka nr (...) graniczy z działką nr (...), na której znajduje się budynek mieszkalny przy ul. (...). W budynku tym zamieszkuje obecnie T. D. oraz jej córka I. D. (okoliczności bezsporne, ponadto: wypis z rejestru gruntów – tom I k. 7).

W dniu 30 kwietnia 1939 r. przed notariuszem przy Wydziałach Hipotecznych Sądu Okręgowego w Warszawie A. S. (1) została zawarta umowa sprzedaży, na podstawie której I. i A. małżonkowie C. nabyli od L. G. działkę nr (...) o powierzchni 1813 m², objętą księgą wieczystą pod nazwą (...). A. C. zmarła w dniu 24 grudnia 1941 r., a spadek po niej nabył w całości mąż I. C.. I. C. zmarł dnia 17 sierpnia 1962 r., a spadek po nim nabyła J. G.. J. G. zmarła w dniu 16 czerwca 1970 r. Spadek po W. G. nabyli: S. G. (1) oraz E. C. w udziałach wynoszących po 1/2. E. C. zmarła w dniu 29 września 2008 r., a spadek po niej nabyli: mąż C. C. (1) oraz synowie S. G. (2) S. C. (1) i C. F. X. C. w 1/3 części każdy z nich (bezsporne, ponadto: akt notarialny – tom I k. 157-159, postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku – tom I – k. 149-156 oraz k. 103 akt I Ns 312/11).

Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po E. C., które toczyło się przed tutejszym Sądem pod sygn. akt I Ns 312/11, zainicjowała S. G. (1). Po uregulowaniu spraw spadkowych złożyła ona wniosek o założenie księgi wieczystej, na podstawie którego założono dla działki nr (...) księgę wieczystą o numerze (...). Następnie, w dniu 3 września 2018 r., przed notariuszem w M. A. K. (1) została zawarta umowa sprzedaży, na podstawie której S. G. (1) zbyła udział swój udział w prawie własności nieruchomości na rzecz E. K.. Obecnie, według stanu na dzień 1 sierpnia 2019 r. (na datę zamknięcia rozprawy), w dziale II jako właściciele wpisani są: E. K. w 1/2 części (3/6) oraz C. C. (1) oraz synowie S. G. (2) S. C. (1) i C. F. X. C. (okoliczności bezsporne, a ponadto: treść elektronicznej księgi wieczystej (...) na portalu ekw.ms.gov.pl).

Podatek od nieruchomości za działkę nr (...) uiszczali – począwszy od 1980 roku - wyłącznie: W. G. oraz S. G. (1). Podatku nigdy nie uiszczala T. D. ani L. D. (dowód: decyzja wymiarowa – tom I k. 164, pokwitowania – tom II k. 202, zeznania uczestniczki S. G. (1) – tom III k. 590-592, zeznania wnioskodawczyni – tom III k. 541v-544).

W dniu 14 grudnia 1976 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w W. została zawarta warunkowa umowa sprzedaży (akt notarialny Rep. A-V- (...)), na podstawie której I. S. sprzedał Z. i W. małżonkom D. (rodzicom T. D.) nieruchomość położoną w W. przy ul. (...), stanowiącą wówczas działkę nr (...), wtedy niezabudowaną (bezsporne, ponadto: akt notarialny – tom I k. 11).

Przed zawarciem umowy sprzedaży państwo D. wyrazili wolę zakupu także działki nr (...), będącej przedmiotem niniejszego wniosku. I. S. oświadczył wówczas, że może sprzedać tę działkę, ale nie ma na to „żadnych papierów”. Zapewnił również, że na działce tej nie było nikogo (dowód: zeznania wnioskodawczyni – tom III k. 541v-544).

W roku 1976 działka nie miała widocznych granic na gruncie, z wyjątkiem granicy południowej, którą stanowiła (i nadal stanowi) ulica (...). Na działce znajdował się niezidentyfikowany obiekt, przypominający altanę, o wymiarach 4 x 2 m oraz żywopłot w kształcie półksiężyca. Przez działkę nr (...) przebiegała samoistna droga do innych działek. Na działce znajdowały się wówczas drzewa i krzewy – samosiejki. Część powierzchni działki była pokryta trawą (dowód: opinia biegłego A. K. (2) – tom IV k. 644-667, zdjęcia lotnicze – tom IV k. 640, ustne wyjaśnienia biegłego – tom IV k. 720v-723v).

Wkrótce po nabyciu nieruchomości państwo Z. i W. D. rozpoczęli budowę domu jednorodzinnego na posesji przy ul. (...). Wówczas zdarzało się, że składowali materiały budowlane na części działki nr (...), przylegającej do ich posesji, na którą wjeżdżali również samochodami. Działka była piaszczysta, a piasek był wykorzystywany przez rodziców wnioskodawczyni do prac budowlanych (dowód: częściowo zeznania wnioskodawczyni – tom III k. 541v-544,

częściowo zeznania L. D. w charakterze świadka – tom III k. 503-504 oraz uczestnika – tom III k. 589-590, częściowo zeznania świadka T. Z. – tom III k. 449-449v).

W 1982 roku działka nie miała nadal widocznych granic w terenie. W nieustalonym czasie doszło do wykarczowania wszystkich drzew i krzewów z zachodniej części tej działki, przez którą nadal przechodziła samoistna ścieżka (dowód: opinia biegłego A. K. (2) – tom IV k. 644-667, zdjęcia lotnicze – tom IV k. 640, ustne wyjaśnienia biegłego – tom IV k. 720v-723v).

Budowa domu została ukończona przez małżonków D. w roku 1985, kiedy rodzina wnioskodawczyni wprowadziła się na ul. (...). W późniejszym okresie cała rodzina, to jest Z. D., W. D., T. D. i L. D., korzystali z działki nr (...) w celach rekreacyjnych oraz niekiedy ją sprząтали. Zdarzało się, że przechowywali tam przedmioty wykorzystywane przez Z. D., który prowadził warsztat ślusarski, do działalności gospodarczej (dowód: częściowo zeznania wnioskodawczyni – tom III k. 541v-544, częściowo zeznania L. D. w charakterze świadka – tom III k. 503-504 oraz uczestnika – tom III k. 589-590, częściowo zeznania I. D. – tom V k. 901-902v, częściowo zeznania świadka T. Z. – tom III k. 449-449v).

Po ukończeniu budowy domu, na granicy działek nr (...) znalazło się ogrodzenie, postawione przez rodziców wnioskodawczyni. Był to jednak fragment wykonanego na wysokiej podmurówce ogrodzenia sąsiedniej działki nr (...), na której znajduje się dom zamieszkiwany przez wnioskodawczynię i jej rodzinę, a nie działki nr (...). Na granicy południowej znajdował się żywopłot, który przebiegał wzdłuż ulicy (...), ale był on przerwany wjazdem na posesję, o szerokości około 12 m. Przez działkę nadal przebiegała samoistna ścieżka w kierunku północnym. Na działce nie znajdowały się żadne obiekty budowlane. Północna i wschodnia granica znajdowała się na terenie leśnym i nie była wydzielona przestrzennie w terenie. Łącznie około 70 % powierzchni działki było pokryte drzewami (dowód: opinia biegłego A. K. (2) – tom IV k. 644-667, zdjęcia lotnicze – tom IV k. 640, ustne wyjaśnienia biegłego – tom IV k. 720v-723v).

W roku 1997 działka nr (...) była nadal ogrodzona tylko od strony zachodniej od działki nr (...), na której znajduje się budynek mieszkalny przy ul. (...). W sposobie zagospodarowania działki nie było istotnych zmian w porównaniu do lat 80 XX wieku, nadal brak było obiektów budowlanych. Ścieżki znajdowały się w tym samym śladzie, co poprzednio. Na działce widoczny był jednak mały obiekt, przypominający altanę albo budynek gospodarczy, który nie znajdował się jednak w jej południowo - zachodniej części. Brak było śladów składowania cegieł albo materiałów budowlanych oraz innych obiektów budowlanych (dowód: opinia biegłego A. K. (2) – tom IV k. 644-667, zdjęcia lotnicze – tom IV k. 640, ustne wyjaśnienia biegłego – tom IV k. 720v-723v).

W roku 2005 działka nr (...) była powierzchnią silnie zadrzewioną w części wschodniej, a w zachodniej części z murawą trawiastą, która była tzw. murawą kserotermiczną, czyli rosnącą w sposób naturalny. Widoczna była granica zachodnia w postaci żywopłotu oraz wjazd na działkę. Na działce nie znajdowały się elementy, świadczące o jej zagospodarowaniu. Podobnie działka wyglądała w roku 2008 (dowód: opinia biegłego A. K. (2) – tom IV k. 644-667, zdjęcia lotnicze – tom IV k. 640, ustne wyjaśnienia biegłego – tom IV k. 720v-723v).

W latach 90. i 2000. działka nr (...) nadal pozostawała (do 2007 r.) nieogrodzona, nie znajdowały się na niej żadne obiekty budowlane. T. D. oraz L. D. czasami korzystali z działki w celach rekreacyjnych albo ją sprząтали. Działka była jednak zaniedbana. Niekiedy gromadziły się tam osoby spożywające alkohol, które pozostawiały rozbite butelki i inne śmieci. Państwo D. traktowali działkę jak najbliższe sąsiedztwo zajmowanego przez nich domu, nie roszcząc sobie praw do tej działki (dowód: częściowo zeznania wnioskodawczyni – tom III k. 541v-544 oraz tom V k. 898v-901 w związku z zeznaniami T. D. w charakterze świadka w sprawie II Ns 156/07 – k. 139-141 tych akt, częściowo zeznania L. D. w charakterze świadka – tom III k. 503-504 oraz uczestnika – tom III k. 589-590, częściowo zeznania świadka T. Z. – tom III k. 449-449v, zeznania uczestniczki S. G. (1) – tom III k. 590-592).

W powyższym okresie faktycznego władztwa nad działką nr (...) nie sprawowała również jej ówczesna współwłaścicielka, S. G. (1), która od lat 80. jest osobą niepełnosprawną, cierpiącą na schorzenia reumatologiczne, które utrudniają jej poruszanie się. S. G. (1) regularnie, najczęściej wtedy, gdy przyjeżdżała do (...) D. W. w celu opłacenia podatku od nieruchomości, przyjeżdżała na sporną działkę. S. G. (1) przyjeżdżała na działkę autobusem,

albo była przywożona samochodem przez znajomych: E. K., K. S., J. J. (1), D. J., M. J.. W czasie tych wizyt S. G. (1) oglądała działkę od strony ulicy, a czasami spacerowała po działce, w okresie jesiennym zbierała liście. Pozostali współwłaściciele, którzy mieszkają od wielu lat we Francji, nie interesowali się nieruchomością (dowód: zeznania świadków: K. S. – tom III k. 518, J. J. (1) – tom III k. 519, E. K. – tom III k. 521-522, 556-559, zeznania E. K. w charakterze uczestniczki – tom V k. 902v-903).

Pismem z dnia 26 marca 2007 r. J. i M. O. złożyli do tutejszego Sądu wnioski o stwierdzenie nabycia z dniem 1 sierpnia 2002 r. przez zasiedzenie działki nr (...) z obrębu 3-12-05, czyli tej samej, której dotyczy niniejsze postępowanie. Wniosek został prawomocnie oddalony (bezsporne, ponadto: orzeczenia sądów obu instancji z uzasadnieniami – w aktach II Ns 156/07).

We wrześniu 2007 roku, ze względu na coraz częstsze przypadki gromadzenia się na działce nr (...) osób nadużywających alkoholu i zakłócających porządek, T. i L. D. podjęły decyzję o ogrodzeniu działki nr (...). W dniu 29 września 2007 r. ogrodzili działkę płotem z drucianą siatką. W czasie wykonywania prac nieustalona osoba wezwała na interwencję patrol Straży Miejskiej, który sporządził notatkę służbową z interwencji (dowód: częściowo zeznania wnioskodawczyni – tom III k. 541v-544 oraz tom V k.898v-901 w związku z zeznaniami T. D. w charakterze świadka w sprawie II Ns 156/07 – k. 139-141 tych akt, częściowo zeznania L. D. w charakterze świadka – tom III k. 503-504 oraz uczestnika – tom III k. 589-590, częściowo zeznania świadka T. Z. – tom III k. 449-449v, notatka – k. 54 akt II Ns 156/07).

W toku postępowania z wniosku J. i M. O., prowadzonego przed tutejszym Sądem pod sygn. akt II Ns 156/07, T. D. została przesłuchana jako świadek. Na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2008 r. złożyła, po uprzedzeniu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań oraz po odebraniu przyrzeczenia, szczegółowe zeznania na temat sposobu zagospodarowania działki nr (...). Z zeznań tych wynika, że działka jest zaniedbana, od 30 lat nikt na niej nie przebywa ani o nią nie dba. T. D. przyznała fakt ogrodzenia działki, ale podkreśliła, że zrobiła to w celu zapewnienia sobie bezpieczeństwa, a nie rości sobie żadnych praw do tej działki (dowód: protokół z rozprawy – k. 139-141 akt II Ns 156/07).

J. i M. małżonkowie O. wnieśli w dniu 30 października 2007 r. do tutejszego Sądu pozew przeciwko T. D. o przywrócenie stanu posiadania i zaniechanie naruszeń, stawiając jej zarzut bezprawnego ogrodzenia działki. W odpowiedzi na pozew w sprawie II C 621/07 T. D., zastępowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, zakwestionowała legitymację czynną powodów, podnosząc, że nigdy nie byli posiadaczami działki nr (...). T. D. dodała, że „działka była traktowana jako miejsce do wyrzucania śmieci oraz awantur i libacji przez ludzi z marginesu społecznego” (k. 17 akt II C 621/07).

Na skutek pisma S. G. (1) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wszczął postępowanie, w wyniku którego nakazał T. D. rozbiorę ogrodzenia działki nr (...). Decyzja ta została utrzymana w mocy przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, a Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. oddalił skargę na nią. W wykonaniu tej decyzji T. D. rozebrała ogrodzenie, a w jego miejsce postawiła jedynie prowizoryczne, urządzone na palikach, wyznaczające granice działki (bezsporne, ponadto: dokumenty w aktach administracyjnych (...)).

W czerwcu 2011 r. na działkę nr (...) przyjechała S. G. (1) wraz z E. K. i weszła na działkę. Wówczas doszło do wymiany zdań pomiędzy nimi, a L. D., który zażądał opuszczenia działki. Nieporozumienie zakończyło się interwencją Policji (dowód: częściowo zeznania wnioskodawczyni – tom III k. 541v-544, częściowo zeznania L. D. w charakterze świadka – tom III k. 503-504 oraz uczestnika – tom III k. 589-590, dowód: zeznania świadków: K. S. – tom III k. 518, J. J. (1) – tom III k. 519, E. K. – tom III k. 521-522, 556-559, zeznania E. K. e charakterze uczestniczki – tom V k. 902v-903).

Obecnie działka nr (...) ma charakter działki leśnej, na której dominują drzewa liściaste i sosny. Od ul. (...) działka jest odgrodzona prowizorycznym ogrodzeniem, wykonanym z palików i taśmy. Na działce, w jej wschodniej części, składowane są gałęzie. Brak jest na niej jakichkolwiek zabudowań albo śladów po zabudowaniach istniejących w przeszłości (dowód: protokół oględzin nieruchomości – tom V k. 869-872v, zdjęcia – tom V k. 876-892).

Sąd dokonał następującej oceny materiału dowodowego:

Przed przejściem do szczegółowej oceny poszczególnych środków dowodowych należy wskazać, że zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz stron zawierają istotne sprzeczności co do tego, w jaki sposób działka nr (...) była wykorzystywana. Dowody osobowe można podzielić na dwie grupy. Pierwsza z nich obejmuje zeznania wnioskodawczyni, uczestników L. D. i I. D. oraz świadków przesłuchanych na wniosek wnioskodawczyni. Zeznania tych osób wskazują, w większym albo mniejszym stopniu, na liczne działania T. D. oraz jej rodziny, wskazujące na sprawowanie władztwa nad nieruchomością. Z drugiej strony, uczestniczka S. G. (1), a następnie E. K. oraz świadkowie przesłuchani na ich wniosek, konsekwentnie twierdzili, że działka nr (...) była zaniedbana, bez widocznych śladów gospodarowania. Tak rażące rozbieżności pomiędzy zeznaniami poszczególnych osób skutkowały tym, że punktem wyjścia dla oceny tych zeznań musiały być dowody o charakterze obiektywnym, do których należy zaliczyć przede wszystkim zdjęcia lotnicze nieruchomości oraz opinię biegłego z zakresu fotogrametrii dr. A. K. (2), który poddał te zdjęcia szczegółowej analizie. Ocenę materiału dowodowego należy zatem rozpocząć od tych środków dowodowych.

Zdjęcia lotnicze udostępnione przez (...) Ośrodek (...) są dowodem, który - ze swojej natury - przedstawia w sposób obiektywny zagospodarowanie nieruchomości. Sąd dysponował w niniejszym postępowaniu zdjęciami wykonanymi w latach 1976-2008, a więc w okresie, w którym według twierdzeń wniosku miało biec zasiedzenie.

Samodzielna analiza zdjęć lotniczych przez skład orzekający byłaby jednak, szczególnie w przypadku zdjęć chronologicznie wcześniejszych, niewystarczająca, gdyż Sąd nie posiada odpowiedniej wiedzy specjalistycznej oraz narzędzi, które pozwalałyby na dokonanie odpowiedniego powiększenia zdjęć. Dlatego kluczowym dowodem w sprawie była **opinia biegłego z zakresu fotogrametrii A. K. (2)**, który dokonał analizy i interpretacji tych zdjęć. Sąd uznał opinię biegłego za w pełni przydatną do dokonania ustaleń faktycznych w sprawie. Opinia jest bowiem bardzo szczegółowo, wręcz drobiazgowo uzasadniona, a biegły opisał precyzyjnie każde ze zdjęć. Można wręcz stwierdzić, że sposób prezentacji materiału dowodowego i uzasadnienia wniosków świadczy o tym, iż opinia pisemna biegłego A. K. (2) wyróżnia się wnikliwością i rzetelnością. Te same uwagi należy odnieść do wyjaśnień ustnych biegłego na rozprawie, które bardzo szczegółowo i rzeczowo odnosiły się do wszystkich pytań ze strony Sądu oraz uczestników. Ostatecznie żadna ze stron nie zakwestionowała opinii. W tym miejscu należy jednak dodać, że podstawą ustaleń Sądu nie mogą być, oczywiście, uwagi biegłego, które były związane z oceną prawną. Tak prima facie należałoby ocenić zamieszczone w opinii pisemnej stwierdzenie, że wskazane elementy świadczą o władaniu działką przez "użytkownika właściciela" oraz "odpowiadając na pytanie Sądu o zasiedzenie" (tom IV k. 648, 651, 654, 662). Lektura całości opinii nie pozostawia jednak wątpliwości, że w rzeczywistości biegły nie dokonywał ocen prawnych, a użyte przez niego sformułowania dotyczyły sposobu zagospodarowania działki, co było istotą opinii. Brak więc podstaw do podważenia wartości dowodowej opinii z tej przyczyny. W kategoriach oceny prawnej, do której biegły nie jest uprawniony, można natomiast potraktować stwierdzenie biegłego na rozprawie, że od 1987 r. do czasów współczesnych "można liczyć zasiedzenie" (tom IV k. 721). To niefortunne sformułowanie zostało pominięte, jako wykraczające poza kompetencje biegłego, ale nie odbiera ono bardzo wysokiej wartości merytorycznej opinii. W tym miejscu należy jeszcze odnieść się do kwestii szczegółowej, dotyczącej wskazanej przez biegłego w opisie zdjęcia z 1987 r. bramy wjazdowej (tom IV k. 654). W ustnej opinii, odpowiadając na pytania, biegły nie wypowiedział się tak kategorycznie, jak w opinii pisemnej, czy na działce znajduje się brama, stwierdzając: "To może być wjazd na tę działkę, nie mogę powiedzieć, czy jest to brama, czy cokolwiek" (tom IV k. 721). Biegły logicznie wyjaśnił przyczyny takiego stanowiska, dlatego w ustaleniach faktycznych stwierdzono, że w 1987 r. znajdował się wjazd na działkę od strony ul. (...).

Dowody ze zdjęć lotniczych oraz z opinii biegłego Sąd dopuścił z urzędu, korzystając z uprawnienia przyznanego mu przez art. 232 zd. 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. W tym miejscu należy wyjaśnić motywy podjęcia takiej decyzji. Przyjmuje się, że w postępowaniu cywilnym - opartym na zasadzie kontrydiktoryjności (co również w pewnym zakresie dotyczy trybu nieprocesowego) - dopuszczenie dowodu z urzędu stanowi sytuację wyjątkową. W orzecnictwie można jednak uznać za utrwalony pogląd, że dopuszczenie dowodu z urzędu jest uprawnieniem dyskrejonalnym sądu orzekającego, a na przeszkodzie takiej decyzji nie stanowi nawet fakt, że uczestnik korzysta

w toku postępowania z pomocy profesjonalnego pełnomocnika (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2008 roku, I CSK 79/08, z 6 maja 2010 roku, II CSK 602/09 i z 11 grudnia 2014 r., IV CA 1/14, OSNC 2015 nr 12, poz. 149). **W tej sprawie istniały poważne przesłanki do podjęcia inicjatywy dowodowej przez Sąd z urzędu. Przemawiał za tym zarówno wzgląd na ochronę kluczowych interesów życiowych stron (w bardzo wrażliwej materii, jaką jest prawo własności), jak i ochrona interesu publicznego.** Przyjmuje się, że w postępowaniu nieprocesowym ten drugi aspekt ma większe znaczenie niż w procesie. W odniesieniu do spraw o zasiedzenie Sąd Najwyższy trafnie wyjaśnił, że postępowanie w tym przedmiocie ma na celu przede wszystkim ochronę interesu prywatnego uczestników (zwłaszcza właściciela i posiadacza in statu usucapiendi), ale także interesu publicznego, wyrażającego się dążeniem do zgodnej ze stanem faktycznym regulacji stosunków własnościowych (por. uzasadnienie uchwały siedmiu sędziów SN z 11 czerwca 2005 r., III CZP 112/14). W sytuacji, w której z dowodów ze źródeł osobowych wynikały diametralnie odmienne wnioski, zachodziła konieczność uzupełnienia materiału dowodowego, w celu zweryfikowania tych twierdzeń dowodami obiektywnymi. Dopuszczone z urzędu dowody były zatem niezbędne do wydania sprawiedliwego rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SA w Warszawie z 17 czerwca 2019 r., VI ACa 324/19). Nie można również pomijać faktu, że w czasie podjęcia przez Sąd decyzji o dopuszczeniu dowodów z urzędu, z profesjonalnej pomocy prawnej korzystała tylko wnioskodawczyni. Uczestniczka S. G. (1) działała w postępowaniu samodzielnie, a jej zachowanie świadczyło z jednej strony o autentycznym poczuciu krzywdy, a z drugiej - o nieporadności ze względu na stan zdrowia. Pozostali współwłaściciele, mieszkający we Francji, nie brali aktywnego udziału w postępowaniu. Tym bardziej w interesie publicznym leżało wyjaśnienie wszystkich rysujących się wątpliwości natury faktycznej, skoro zasiedzenie jest najdalej idącym odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności. Z tych przyczyn Sąd uznał, że rozpoznawana sprawa jest tego rodzaju, w której skorzystanie z dyskrejonalnego uprawnienia do dopuszczenia dowodów z urzędu, stało się wręcz koniecznością.

Z tych samych przyczyn dopuszczono z urzędu dowody z dokumentów znajdujących się w aktach II Ns 156/07. Sąd dostrzega, że wnioskodawczyni najpierw sama wniosła o ich przeprowadzenie, ale następnie cofnęła wniosek dowodowy. W tym momencie Sąd dysponował już aktami wyżej wymienionej sprawy i po zapoznaniu się z nimi uznał, że mają one fundamentalne znaczenie dla oceny materiału dowodowego, w szczególności wiarygodności zeznań wnioskodawczyni. Skoro w sprawie II Ns 156/07 zeznawała ona w sposób diametralnie odmienny, zachodziła konieczność dopuszczenia dowodu z tych dokumentów oraz podjęcia próby wyjaśnienia sprzeczności podczas przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron.

W ocenie Sądu **zeznania wnioskodawczyni tylko częściowo są zgodne ze stanem faktycznym**, to jest w zakresie, w jakim znajdują potwierdzenie w innych dowodach. Nie budzi wątpliwości wiarygodność tych zeznań w części dotyczącej tego, że rodzina wnioskodawczyni zamieszkała przy ul. (...) w 1976 r. (co jest okolicznością bezsporną), a także, że wyrazili wolę nabycia sąsiedniej działki. Nie ma także podstaw do zanegowania twierdzeń T. D., że jej rodzice wytyczyli granice obu działek, a także, że wybierali piasek z działki nr (...) gdyż brak jest dowodu przeciwnego. Wiarygodne były również zeznania dotyczące rosnących na działce gatunków drzew oraz wykonywanych przez T. i L. D. czynności porządkowych, takich jak koszenie trawy albo sprzątanie. W odniesieniu do tych ostatnich czynności Sąd przyjął jednak, że były one okazjonalne, gdyż na podstawie zeznań uczestniczki S. G. (1) oraz przesłuchanych na jej wniosek świadków ustalił, że działka nr (...) nie nosiła śladów użytkowania. Wniosek ten koresponduje także z konkluzją opinii biegłego, który po analizie zdjęć lotniczych z 2005 r. zauważył, że działka nr (...) jest porośnięta murawą trawiastą, która nie jest trawnikiem, a przez działkę przebiegają ścieżki samoistne. Ówczesny stan działki nie wskazywał więc na regularne zagospodarowanie przez kogokolwiek. Sąd dał wiarę wnioskodawczyni co do tego, że na działce były parkowane samochody, o czym świadczy fakt, że na zdjęciach lotniczych widoczny jest wjazd na działkę. Sąd dostrzega, że na żadnym z tych zdjęć samochody nie zostały uwidocznione, ale może to wynikać z faktu, że nie parkowały akurat w momencie wykonywania fotografii.

Nie zasługują natomiast na wiarę zeznania wnioskodawczyni w części dotyczącej następującego sposobu zagospodarowania działki:

- **trwałego składowania materiałów budowlanych na działce**, co miało trwać od 1976 do 2011 r. Przede wszystkim, takich materiałów nie widać na żadnym za zdjęć lotniczych, chociaż gdyby znajdowały się one

nieprzerwanie na działce i zajmowały jej znaczną część, musiałyby być widoczne. T. D. nie wspomniała również o tym fakcie podczas przesłuchania w charakterze świadka w sprawie II Ns 156/07, choć miało to trwać jeszcze do 2011 r. Nie można też nie zauważyć, że twierdzenia o składowaniu materiałów są sprzeczne z logiką, skoro sama wnioskodawczyni podkreśla, że na nieogrodzonej (według słów wnioskodawczyni - ogrodzonej tylko prowizorycznie) działce próbowali spożywać alkohol "pijaczkowie" (k. 542v). O przebywaniu na działce osób nadużywających alkoholu, których ojciec oraz mąż wnioskodawczyni wypraszali z niej, zeznawali także świadkowie, a w sprawie II Ns 156/07 T. D. racjonalnie wskazała na obawę pożaru. Trudne do wytłumaczenia byłoby więc wieloletnie składowanie materiałów budowlanych, przez okres około 25 lat od daty zakończenia budowy domu, na nieogrodzonej działce, do której dostęp był w zasadzie nieograniczony, a w dodatku przebywały tam osoby z marginesu społecznego, co zwiększało ryzyko kradzieży. Sąd ustalił natomiast, że materiały budowlane mogły być częściowo składowane na działce nr (...) przez państwa D. podczas budowy domu.

- **dołów z wapnem.** Podobnie, jak w przypadku składowania materiałów budowlanych, istnienie takich obiektów nie zostało uwidocznione na żadnym ze zdjęć lotniczych, a musiałyby zostać dostrzeżone, gdyż jak wyjaśnił biegły na rozprawie, miał on możliwość powiększenia zdjęć "do ostatniego piksela". Biegły był również pytany na rozprawie konkretnie o ten obiekt i stanowczo podał, że na zdjęciach nie ma śladów po dołach z wapnem. Nie odnaleziono również ich śladów w czasie oględzin nieruchomości, a sama wnioskodawczyni nie była w stanie wskazać miejsca ich położenia. Istotna jest również okoliczność, że o istnieniu dołów z wapnem nie wspomniała uczestniczka I. D..

- **szopy przeznaczonej do składowania cementu.** Przede wszystkim, na żadnym ze zdjęć lotniczych szopa ta nie została uwidoczniiona, a obiekt o wymiarach 8-10 m długości i 4-6 m szerokości musiałby być widoczny na zdjęciach. Ponadto, sama wnioskodawczyni nie potrafiła wskazać w czasie oględzin dokładnego miejsca usytuowania szopy (tom V k. 871). O ile w przypadku dołów z wapnem trudności w ich zlokalizowaniu po latach mogą być uznane za zrozumiałe, o tyle trudno znaleźć wytłumaczenie dla niemożliwości wskazania dokładnego miejsca położenia szopy, która przez wiele lat miała znajdować się na działce.

- **ogródków warzywnych i owocowych.** Także w tym przypadku o niewiarygodności zeznań wnioskodawczyni świadczy ich sprzeczność z udokumentowanym na zdjęciach lotniczych wyglądem działki. Na żadnym zdjęć nie dostrzeżono bowiem ogródków owocowych albo warzywnych. Również tego obiektu nie była w stanie wskazać wnioskodawczyni. Wiarygodność jej twierdzeń jest również wątpliwa w świetle tego, że działka nr (...) jest działką leśną o podłożu piaszczystym, które - jak powszechnie wiadomo - nie jest podłożem właściwym do uprawy warzyw. Nie trzeba posiadać wiadomości specjalnych z zakresu sadownictwa, aby stwierdzić, że uprawianie pomidorów i arbużów na takim gruncie jak na działce nr (...), jest co najmniej mało prawdopodobne.

- **ogrodzenia działki przed 2007 r.** Po pierwsze, żadne, nawet prowizoryczne ogrodzenie nie było widoczne na zdjęciach. Po drugie, sama T. D. w sprawie II Ns 156/07 logicznie wskazywała, że ogrodziła działkę dopiero w 2007 r. Co więcej, dodała również, iż "zupełnym przypadkiem jest to, że płot, który postawiłam jest w miejscu zbliżonym do działek nr (...)" (k. 141 akt II Ns 156/07).

Uzupełniając przedstawione uwagi można dodać, że o żadnym z wymienionych wyżej sposobów zagospodarowania T. D. nie wspomniała w sprawie II Ns 156/07. Wręcz przeciwnie, twierdziła wówczas, że "od 1976 roku nikt się tą działką nie interesuje. Jest zarośnięta krzakami, drzewami, spotykają się na niej męty społeczne, bo tuż obok jest sklep, gdzie odbywa się sprzedaż alkoholu" (k. 140 akt II Ns 156/07), a nawet, że **nie rości sobie żadnych praw do działki nr (...) (!)** (k. 141 akt II Ns 156/07). Zestawienie treści tych zeznań ze składanymi w sprawie niniejszej świadczy o tym, że wnioskodawczyni sama zaprzeczyła prawdziwości swojej wersji. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że z dwóch diametralnie sprzecznych wypowiedzi T. D. na wiarę zasługują jej zeznania w sprawie II Ns 156/07, składane - co wymaga podkreślenia - po odebraniu przyrzeczenia oraz pouczeniu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Zeznania te są logiczne i wyważone, a T. D. nie miała wówczas interesu w określonym rozstrzygnięciu sprawy, w przeciwieństwie do sprawy niniejszej.

W ocenie Sądu **całkowicie niewiarygodne i nieprzekonujące są uzupełniające zeznania T. D.** (tom V k. 899-900), w których próbowała ona wytłumaczyć swoje ówczesne zeznania obawą przed J. i M. O., którzy - według twierdzeń wnioskodawczyni - należą do grupy osób próbujących uzyskać stwierdzenie zasiedzenia okolicznych nieruchomości mimo braku do tego przesłanek. Wnioskodawczyni twierdzi obecnie, że nie zgłosiła się do udziału w sprawie II Ns 156/07 jako uczestniczka ani nie przyznała się do swoich roszczeń do nieruchomości, gdyż obawiała się grupy radnej C., spowinowaczonej z małżonkami O.. Twierdzenia T. D. są jednak nielogiczne i to z dwóch powodów. Po pierwsze, z treści zeznań złożonych w sprawie II Ns 156/07 nie wynika wcale, aby były one powodowane obawą, gdyż są jednoznacznie niekorzystne dla wnioskodawców, zaprzeczając ich wersję. Ówczesne zeznania T. D. nie zawierają żadnych uników, zasłaniania się niepamięcią albo innych, powszechnie spotykanych w praktyce sądowej, zachowań świadków, którzy obawiają się ujawnić prawdę. Wręcz przeciwnie, zeznania T. D. mają konkretną i jednoznaczną wymowę, a z uzasadnienia postanowienia wynika, że przyczyniły się do oddalenia wniosku pp. O.. Po drugie, nie przekonuje twierdzenie wnioskodawczyni o chęci uniknięcia konfliktu z rodziną O., skoro była już nimi skonfliktowana z powodu ogrodzenia działki. Podnieść należy, że w czasie składania przez T. D. zeznań w sprawie II Ns 156/07 między stronami toczył się już proces o przywrócenie posiadania (sprawa II C 621/07). T. D. podjęła w nim aktywną obronę przed żądaniami małżonków O., kwestionując ich legitymację czynną, ale jednocześnie nie powołała się na swoje prawa do działki. Co warte odnotowania, T. D. składała w tym procesie nawet wnioski dowodowe, mające wykazać, że działka nr (...) była zaśmiecona i zaniedbana (k. 16 i n akt II C 621/07).

Przedstawione wyżej okoliczności - niespójność ze stanem nieruchomości uwidocznionym na zdjęciach lotniczych oraz rażąca sprzeczność z zeznaniami składanymi w sprawie II Ns 156/07 - przekonują o tym, że zeznania T. D. mogą być uznane za wiarygodne tylko w części, w której korespondują z innymi dowodami.

Z tych samych przyczyn Sąd dał jedynie częściowo wiarę zeznaniom świadka, a następnie uczestnika **L. D.**. Jego twierdzenia dotyczące sposobu zagospodarowania działki (składowanie materiałów budowlanych, ogrodzenie, uprawy, doły z wapnem, szopa) również pozostają w sprzeczności z treścią zdjęć lotniczych, dlatego można odpowiednio odnieść do nich szczegółowe uwagi, które poczyniono w związku z oceną zeznań wnioskodawczyni. Nie ma zatem potrzeby ich powtarzania.

Również częściowo zasługują na wiarę zeznania uczestniczki **I. D.**. Także zeznania tej uczestniczki w sprawie istnienia szopy na działce są sprzeczne ze stanem nieruchomości, uwidocznionym na zdjęciach lotniczych. Nie budzi natomiast zastrzeżeń wiarygodność zeznań uczestniczki co do tego, że w dzieciństwie przebywała i bawiła się na działce nr (...), chociaż jest to irrelevantna okoliczność dla sprawy. W świetle pozostałych dowodów nie wytrzymuje krytyki stwierdzenie uczestniczki, że działki nr (...) stanowiły od zawsze jedną całość.

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom uczestniczki **S. G. (1)**, które są spójne, szczerze, szczegółowe i logiczne. Zeznania te są nacechowane głębokim przeświadczeniem o doznanej krzywdzie, co Sąd stwierdził podczas bezpośredniego kontaktu z uczestniczką na rozprawie w dniu 10 października 2016 r. Czyniąc ustalenia faktyczne na podstawie tych zeznań Sąd dostrzega, że uczestniczka bywała na spornej działce dość rzadko, zwykle dwa razy w roku, co oznacza, że nie miała bieżącej wiedzy na temat sytuacji na działce. Tym samym, mogła nie mieć wiedzy o tym, że państwo D. sprząтали niekiedy działkę albo korzystali z niej w celach rekreacyjnych. S. G. (1) spójnie jednak zeznawała, że od lat 70 XX wieku na działce nie następowały istotne zmiany, co znajduje w zasadzie potwierdzenie w analizie zdjęć lotniczych.

Podobnie wiarygodne są zeznania świadka, a następnie uczestniczki **E. K.**, które jednak mają mniejsze znaczenie dla ustaleń Sądu. E. K. miała wiedzę o stanie sprawy dopiero od momentu, gdy zaczęła przyjeżdżać ze S. G. (1) na sporną działkę.

Zeznaniom świadka **W. J.** dano wiarę w zasadniczej części, w tym co do tego, że wspólnie z wnioskodawczynią i jej mężem sprząтали działkę nr (...). Nie można również wykluczyć prawdziwości zeznań świadka co do tego, że małżonkowie D. wykonywali pewne prace na działce. Świadek zamieszkał jednak w pobliżu w 2001 r., a więc jego wiedza opiera się na relacji ze słyszenia. W sprawie II C 621/07 świadek twierdził, że "pani D. ma objętny stosunek

do tej działki, ale zależało nam, żeby mieć spokój” (k. 38 tych akt), więc nie są wiarygodne jego obecne twierdzenia o tym, iż wnioskodawczyni zachowywała się jak właścicielka.

Sąd uznał, że zeznania świadka **R. J.** (tom III k. 448-449) w istotnym zakresie nie zasługują na wiarę, jako sprzeczne z materiałem dowodowym. Świadek twierdził, że na działce są “dwa garaże”, czego nigdy nie twierdziła sama wnioskodawczyni. Taka treść zeznań świadka może świadczyć o pomyłce albo nieporozumieniu, tym bardziej, że dalej stwierdził, że na działce nr (...) nie było garażu. Sąd nie dał wiary zeznaniom w zakresie dotyczącym ogródka oraz składowania materiałów budowlanych i ślusarskich, gdyż nie znajduje to potwierdzenia w zdjęciach lotniczych. Jakkolwiek zeznania dotyczące wykonywania przez T. D. pewnych prac porządkowych są częściowo wiarygodne i stanowią podstawę ustaleń faktycznych, to jednak nie w zakresie, w którym świadek twierdził, że wnioskodawczyni regularnie dbała o działkę. Z pozostałego materiału dowodowego wynika bowiem, że działka była zaniedbana, a działania wnioskodawczyni tylko okazjonalne.

Również częściowo wiarygodne są zeznania świadka **T. Z.**, które są jednak dość ogólnikowe. Nie odpowiadają stanowi faktycznemu twierdzenia świadka o istnieniu szopy na działce oraz dołów z wapnem, co wykazano przy ocenie zeznań wnioskodawczyni. W pozostałym zakresie zeznania świadka są ogólnikowe, potwierdzają fakt sprzątnięcia działki przez małżonków D., ale nie mają istotnego znaczenia.

Z tych samych względów częściowo wiarygodne są zeznania świadka **H. W.**, chociaż należy zwrócić uwagę, że pozostają one w sprzeczności z zeznaniami wnioskodawczyni oraz członków jej rodziny. Świadek twierdził bowiem, że szopa na działce nr (...) istniała w czasie budowy domu, a następnie została rozebrana, podczas gdy wnioskodawczyni twierdzi, że rozebrano ją dopiero w 2001 roku. Stwierdzenie świadka, że działki nr (...) stanowią całość, stanowi w istocie jej ocenę.

Również zeznania świadka **J. F.** nie zasługują na wiarę w części, w której twierdził, że na działce znajdował się “baraczek” albo szopa, przeznaczone do składowania materiałów budowlanych. Także te zeznania pozostają w sprzeczności z treścią zdjęć lotniczych. W dodatku świadek inaczej wskazał umiejscowienie tego obiektu, gdyż jego zdaniem znajdował się on po stronie wschodniej działki. Zeznania dotyczące upraw są ogólnikowe i również nie znajdują potwierdzenia w zdjęciach lotniczych.

Zeznania świadków **K. S., A. S. (2), E. L., M. S., J. J. (1)** Sąd ocenił jako złożone zgodnie z najlepszą wiedzą tych świadków, ale o małej przydatności dla niniejszej sprawy. Zeznania te ogólnie potwierdzają, że działka nr (...) nie miała widocznych śladów zagospodarowania. Odnośnie do zeznań świadków E. L. i M. S. należy zwrócić uwagę, że miały one kontakt ze sporną nieruchomością wiele lat temu, incydentalnie, a nawet mają problemy z jej umiejscowieniem w terenie (E. L. wskazywała dzielnicę R., a M. P.). Treść ocenianych zeznań świadczy o braku szczegółowej wiedzy tych świadków na temat sprawy, co oczywiście nie wyklucza prawdziwości ich zeznań o tym, że wiele lat temu, okazjonalnie, były na działce. Nie mają natomiast znaczenia dla sprawy informacje przekazywane tym świadkom przez S. G. (1) na temat statusu własnościowego działki. Również bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy jest przebieg zajścia pomiędzy S. G. (1) a L. D., gdyż miało ono miejsce już w 2011 roku.

Sąd dał wiarę dowodom z **dokumentów urzędowych i prywatnych**, które wymieniono w części ustalającej stan faktyczny w takim zakresie, w jakim uznano je za przydatne do ustaleń faktycznych. Składane przez strony zdjęcia nie były przydatne dla ustaleń faktycznych, gdyż nie wiadomo kiedy i gdzie zostały one wykonane. Jako materiał pomocniczy można natomiast wykorzystać zdjęcia wykonane w czasie oględzin. Pominięto dokumenty złożone wraz z załącznikiem do protokołu przez uczestniczkę (tom V k. 952), gdyż zostały złożone po zamknięciu rozprawy.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika wnioskodawczyni o dalsze uzupełnienie opinii biegłego, uznając, że w świetle wyczerpujących wyjaśnień ustnych biegłego wniosek ten zmierza jedynie do przedłużenia postępowania.

Jako nieistotny dla sprawy oddalono natomiast wniosek pełnomocnika E. K. o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków - policjantów podejmujących interwencję we wrześniu 2018 r., gdyż fakt, czy w tym czasie działka była zabrana, czy też nie, nie wpływa na treść orzeczenia.

Mając powyższe na uwadze **Sąd uznał za nieudowodnione, aby T. D., a wcześniej jej rodzice sprawowali faktyczne władztwo na nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) przy ul. (...) w latach 1976 - 2007. Sąd uznał za udowodnione, że w tych latach wnioskodawczyni i jej mąż oraz rodzice wykonywali jedynie pewne akty władania, w granicach określonych w ustaleniach faktycznych.**

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie może zostać uwzględniony, o czym przekonują następujące argumenty:

Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze, co powoduje, że nabycie własności przez zasiedzenie może nastąpić po upływie lat trzydziestu. Jak wynika z treści przytoczonego przepisu, przesłankami zasiedzenia nieruchomości są: posiadanie samoistne nieruchomości, oraz upływ czasu, przy czym w zależności od istnienia dobrej lub złej wiary okres ten może wynosić 20 albo 30 lat. Należy w tym miejscu dodać, że przed dniem 1 października 1990 roku okresy te wynosiły odpowiednio 10 i 20 lat.

Art. 176 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Zgodnie z art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu terminu przedawnienia.

Samoistne posiadanie nieruchomości jest podstawową przesłanką nabycia jej własności przez zasiedzenie. Art. 336 k.c. definiuje samoistne posiadanie nieruchomości, jako posiadanie „jak właściciel”. Powszechnie przyjmuje się, że na taki rodzaj posiadania składają się dwa elementy: fizyczne władanie rzeczą (corpus possessionis) oraz psychiczny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi), przy czym w przypadku posiadania samoistnego oznacza to zamiar władania rzeczą „jak właściciel” (cum animo domini) (pogląd utrwalony, zob. np. E. Gniewek w komentarzu do art. 336 k.c. [w]: E. Gniewek, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Kraków 2001, s. 780 oraz uzasadnienie postanowień SN z 8 grudnia 2005 r., II CK 310/05 i z 17 stycznia 2017 r., IV CSK 139/16). Nie ulega wątpliwości, że zamiar władania rzeczą dla siebie nie może być ukryty, ale przeciwnie, powinien być widoczny dla otoczenia.

Jest oczywiste, że zgodnie z regułą wynikającą z art. 6 k.c. to na wnioskodawcy ciąży powinność udowodnienia, że on sam albo posiadacz samoistny, z którego władania wnioskodawca wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne, władał nieruchomością przez wymagany ustawą czas. Dopiero spełnienie tego obowiązku może prowadzić do zastosowania na jego korzyść domniemania prawnego samoistności posiadania, określonego w art. 339 k.c., a także domniemania ciągłości posiadania zgodnie z art. 340 k.c.

Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Jak powszechnie przyjmuje się, że faktami w rozumieniu art. 6 k.c. są wszystkie okoliczności faktyczne, istotne z punktu widzenia normy prawa materialnego, z której strona wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne, a więc in concreto – fakt władania przez wnioskodawców nieruchomością. Jeżeli strona nie wykaże tych faktów, sąd nie ma możliwości orzeczenia zgodnie z jej żądaniem (z utrwalonego orzecznictwa zob. np. wyrok SN z 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997 nr 6-7 poz. 76 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 18 stycznia 2012 r., I ACa 1321/11). W drugim z przytoczonych orzeczeń trafnie wyjaśniono, że „jeżeli materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, Sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów”.

W sprawie o zasiedzenie konieczność rygorystycznego egzekwowania spoczywającego na wnioskodawcy ciężaru dowodu jest szczególnie doniosła. Warto przytoczyć pogląd Trybunału Konstytucyjnego, który w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 października 2003 r., sygn. akt P 3/03 (OTK ZU 2003, seria (...), nr 8, poz. 82) dobitnie stwierdził, że **„zasadą konstytucyjnie określoną – od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa – jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest odstępstwem od zasady jej nienaruszalności i to bardzo daleko idącym. Tym bardziej wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności** (innych praw majątkowych)” (podkr. własne). Sformułowana przez TK dyrektywa dotyczy nie tylko wątpliwości dotyczących interpretacji przepisów prawa, ale także rozstrzygnięcia wątpliwości wynikających z materiału dowodowego.

Jak wynika z przedstawionych wyżej ustaleń faktycznych oraz oceny materiału dowodowego, wnioskodawczyni nie wykazała, aby sprawowała faktyczne władztwo nad nieruchomością przed 2007 rokiem. Faktem jest, że wcześniej zarówno ona, jak i jej rodzice oraz mąż, dokonywali pewnych aktów władania, jak np. sprzątanie posesji, korzystanie z niej w celach rekreacyjnych, przechowywanie materiałów budowlanych w czasie budowy domu albo wjeżdżanie na działkę samochodami. Działania te są jednak zdecydowanie niewystarczające do tego, aby można było uznać je za wyraz faktycznego władania nieruchomością. Należy zwrócić uwagę, że działka aż do 2007 r. nie była ogrodzona, przebywały na niej osoby spożywające alkohol, znajdowały się samoistne ścieżki, którymi mogli bez przeszkód przechodzić okoliczni mieszkańcy. Roślinność znajdująca się na działce nr (...) to w przeważającej części samosiejki, a stwierdzony podczas oględzin wygląd działki w niczym nie odbiega od typowej działki leśnej. Również biegły, analizując zdjęcia lotnicze, nie dostrzegł przejawów działalności człowieka w znajdującej się na nieruchomości roślinności, nie licząc znajdującego się na granicy działki żywopłotu. Dlatego Sąd doszedł do przekonania, że początkiem faktycznego zawładnięcia przez T. D. działką nr (...) był dopiero 29 września 2007 r., czyli udokumentowana data ogrodzenia działki. Ogrodzenie to stanowiło wyraz nabycia fizycznego władztwa nad nieruchomością i to niezależnie od tego, w jakim zakresie wnioskodawczyni następnie korzystała z działki. Oczywiście jest jednak, że wymagany przez art. 172 § 2 k.c. 30-letni termin posiadania nieruchomości w złej wierze (złą wiarę przyznała sama wnioskodawczyni) jeszcze nie upłynął. Ta konstatacja jest wystarczająca do oddalenia wniosku. Nie ma znaczenia okoliczność, że właściciele nieruchomości także z niej nie korzystali i w niewielkim stopniu interesowali się nią, podobnie jak przyczyny tego stanu rzeczy.

Wobec braku wykazania przesłanki faktycznego władztwa nad rzeczą bezprzedmiotowe byłoby badanie przesłanki woli władania nieruchomością jak właściciel. Oczywiście jest bowiem, że przesłanka animus może być spełniona dopiero wtedy, gdy zostanie udowodniona przesłanka corpus, czyli odpowiednio długiego władania nieruchomością. W realiach sprawy nie można jednak nie dostrzec, że nawet gdyby potraktować - do czego nie ma podstaw - ustalone przejawy władania działką nr (...) przez rodzinę państwa D. jako sprawowanie faktycznego władztwa nad nieruchomością, to w ocenie Sądu w zachowaniu wnioskodawczyni przed 2007 rokiem trudno dostrzec także element animus.

Po pierwsze, należy zauważyć, że wnioskodawczyni ani jej rodzice nigdy nie uiszczali podatku od nieruchomości. Zapytana o przyczynę T. D. wskazała, że nie uznali tego z mężem za stosowne oraz, że opłacanie podatku w jej przekonaniu “kolidowałoby z zasiedzeniem” (tom III k. 543). W ocenie Sądu stwierdzenie to jest jednak zupełnie nielogiczne. W rzeczywistości jest bowiem dokładnie odwrotnie. Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1179 ze zm.), obowiązek podatkowy spoczywa na samoistnym posiadaczu nieruchomości. W praktyce sądowej, właśnie uiszczanie podatku od nieruchomości często stanowi istotny, chociaż nie przesądzający, argument za samoistnym charakterem posiadania. Tymczasem w realiach tej sprawy, przez cały okres objęty wnioskiem podatek od nieruchomości uiszczali właściciele nieruchomości.

Po drugie, o braku woli posiadania nieruchomości dla siebie (animus rem sibi habandi) co najmniej do 2008 roku dobitnie świadczy treść zeznań T. D. w sprawie II Ns 156/07, w której wskazała, że działkę ogrodziła tylko dla własnego bezpieczeństwa, ale **do działki nr (...) nie rości sobie żadnych praw. Trudno nawet wyobrazić sobie bardziej jednoznaczny deklarację, która przeczy woli właścicielskiego posiadania nieruchomości.**

Z wiarygodnych zeznań T. D. w sprawie II Ns 156/07 wynika, że wraz z mężem dbała ona o porządek na tej działce ze względu na to, że znajdowała się ona w sąsiedztwie ich domu, ale nie traktowali oni w tym czasie działki nr (...) jak swojej własności.

Z tych wszystkich powodów wniosek podlegał oddaleniu na podstawie art. 172 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd orzekł jedynie o zasadach ponoszenia przez uczestników kosztów postępowania, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu. Ze względu na oczywistą sprzeczność interesów i fakt oddalenia obu wniosków w całości Sąd uznał, że o kosztach należy orzec zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 2 k.p.c., który stanowi, że jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. Skoro wniosek został oddalony, to koszty postępowania powinna ponieść wnioskodawczyni.

ZARZĄDZENIE

Proszę:

- 1) Odnotować uzasadnienie (urlop 15.08-24.09);
- 2) Odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć;
 - a) pełnomocnikowi wnioskodawczyni r. pr. D. K.
- 3) Zszyć prawidłowo tom V akt w ten sposób, aby chronologicznie wszyć protokół rozprawy z 1 sierpnia 2019 r. oraz zarządzenie o sprostowaniu protokołu z 1 sierpnia 2019 r., następnie ponumerować prawidłowo karty.
- 4) Opublikować postanowienie z uzasadnieniem na portalu orzeczeń.

.