

**Sygn. akt I Ca 156/23**

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 sierpnia 2023 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Barbara Bojakowska

Sędziowie: Katarzyna Powalska

E. A. (1)

Protokolant: Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2023 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z wniosku J. L. (1)

z udziałem Skarbu Państwa – Starosty (...), (...) Sp. z o.o. w G., K. L.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 12 stycznia 2023 roku, sygn. akt I Ns 664/20

### **postanawia:**

zmienić zaskarżone postanowienie w całości na następujące:

„ 1. stwierdzić, że J. L. (1) i K. L. nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2018 roku na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej własność nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), obrębie (...)\_1. (...) S. – miasto, o powierzchni 0,0323 ha, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego sądowego geodetę Z. B. w dniu 4 lipca 2023 roku, stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Sieradzu urządzona jest księga wieczysta o numerze Kw. nr (...);

ustalić, że każde z zainteresowanych ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie”.

ustalić, że każde z zainteresowanych ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. akt I Ca 156/23**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Sieradzu oddalił wniosek J. L. (1) z udziałem Skarbu Państwa – Starosty (...), (...) Sp. z o.o.

w G., K. L. o zasiedzenie oraz oddalono wniosek uczestnika postępowania (...) Sp. z o.o. w G. o zasądzenie kosztów postępowania (pkt 1 i 2).

***Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski, których istotne elementy przedstawiają się następująco:***

Nieruchomość położona w S. przy ul. (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) graniczy z sąsiednią działką położoną przy ul. (...) II 93, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...).

T. L. (1) i J. L. (2) – poprzednicy prawni wnioskodawcy J. L. (1) stali się z mocy samego prawa właścicielami nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Po śmierci T. L. (1) własność działki przysługiwała: J. L. (2), M. B., S. S. (1) i J. L. (1). W 1993 roku dokonano działu spadku i zniesienia współwłasności. Działka została podzielona na działki (...). Działkę (...) sprzedano. Właścicielem działki o nr (...) jest J. L. (1). Właścicielami działki o nr (...) przy ul. (...) II 95, powstałej z podziału działki o nr (...) są małżonkowie: M. i A. S. oraz S. i B. W. w częściach po 1/2 każde z nich.

Przed podziałem działka (...) była działką rolną, uprawiano ziemniaki, kapustę. Najpierw uprawiał ją ojciec wnioskodawcy T. L. (1), potem J. L. (1).

Na gruncie widoczne były miedze i ziemia była uprawiana do granicy, kiedy powstał płot postawiony przez (...) ziemia była uprawiana (dalej) do płotu. T. L. (1) zmarł w 1987 r.

W 1976 roku działka przy ul. (...) II 93 została przeznaczona pod budowę Stacji Obsługi i Sprzedaży Samochodów Osobowych w S.. W kolejnych latach na ww. nieruchomości posadowiono budynek (...).

Na nieruchomości o nr (...), (po podziale nr (...) i nr (...)) od strony nieruchomości nr (...) zostało posadowione ogrodzenie przez (...) na początku lat osiemdziesiątych. Ogrodzenie nie zostało posadowione w linii przebiegu granicy.

Za płotem rosły samosiejki, krzewy. W okresie działalności (...) i (...) za płotem wykonywane były przez pracowników prace porządkowe- koszenie trawy wycinanie krzewów.

W 1993 roku w obecności geodety, przedstawiciela Urzędu Miasta w S. i właścicieli sąsiadujących nieruchomości odbyło się okazanie granic wydzielanych działek (podział działki nr (...)) w tym działki (...) należącej obecnie do J. L. (1).

Po sprzedaży połowy działki wnioskodawca posadził na swojej działce sad, a na połowie urządził ogródek warzywny. Od strony ogródka warzywnego nieruchomość przylega do ul. (...). Po prawej stronie działki znajduje się dawny (...). Nieruchomość od strony dawnego (...) jest odgródzona siatką na betonowej podstawie. Działka wnioskodawcy jest ogrodzona siatką, ogrodzenie postawił wnioskodawca po podziale w 1993 r. dostawiając je do ogrodzenia istniejącego od strony (...).

Na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy z płyt betonowych i garaż. Garaż znajduje się około metr od płotu (...). Wnioskodawca postawił garaż około 2000 r., wcześniej stała tam drewniana szopka, którą wnioskodawca rozebrał.

J. L. (1) zna przebieg granicy między działkami, wie, gdzie kończy się jego działka, a gdzie zaczyna działka (...) Sp. z o.o. w G.. J. L. (1) płaci podatek od swojej działki.

Na mocy decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości z dnia 27 listopada 2000 roku działka o nr (...) została podzielona na działki o nr (...)

o pow. 0,0051 ha i o nr (...) o pow. 2,0891 ha.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości oznaczonej nr (...) oraz (...), obręb 12, położonych w S. przy ul. (...) II 93, dla których Sąd Rejonowy w Sieradzu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. nabyła użytkowanie wieczyste na podstawie umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa – Przedsiębiorstwa Produkcyjno Usługowo Handlowego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 12 września 2005 roku.

Przy sporządzaniu aktu notarialnego nie była przeprowadzana inwentaryzacja. Spółka wiedziała, że ogrodzenia nie są w granicy ewidencyjnej, ale nie kwestionowała tego. Ogrodzenia terenu spółki były przedstawiane kilkakrotnie, jednak od strony działki nr (...) nie było akurat takiej potrzeby. Za płotem z tej strony widoczne były drzewa, krzewy i szopka. Przeprowadzona w 2020 r. inwentaryzacja wykazała, że spółka płaci podatek od dwóch budynków, które znajdują się na jej nieruchomości. Jednym z tych budynków był garaż – wiata postawiony przez J. L. (1).

Po inwentaryzacji R. K. (członek Zarządu A.) kilkakrotnie udawała się nie nieruchomości J. L. (1) pozostawiając kartkę z informacją o kontakcie w sprawie znajdującego się na nieruchomości spółki garażu. J. L. (1) nie skontaktował się w tej sprawie ze spółką. W czerwcu 2020 r. R. K. zauważyła osoby przebywające na działce i udała się razem z Dyrektorem A. E. A. (2) na działkę celem rozmowy z właścicielem. W trakcie rozmowy z R. K., J. L. (1) przyznał, iż wie że garaż stoi częściowo na gruncie sąsiednim, że wie gdzie jest granica i zapytał o możliwość uregulowania tej sytuacji. J. L. (1) zapytał o możliwość odkupienia części działki od A., powiedział, że jego córka chciałaby się pobudować ale jego działka jest za wąska. W rozmowie ustalili, że J. L. (1) skontaktuje się w tej sprawie z R. K.. Córka J. L. (1) pracuje u geodety J. B.. J. L. (1) poprosił J. B. aby wykonał pomiary części gruntu, który chciał odkupić wnioskodawca. J. B. sporządził szkic i udał się do siedziby spółki (...), gdzie rozmawiał na temat warunków sprzedaży części działki należącej do A..

J. B. przekazał córce wnioskodawcy, iż oferta – cena gruntu to kwota 100 zł za m<sup>2</sup>. J. L. (1) nie był zainteresowany zakupem gruntu za tę kwotę.

Postanowieniem z dnia 12 października 2020 roku Prezydent Miasta S. odmówił wszczęcia postępowania w sprawie przeprowadzenia rozgraniczenia nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), stanowiącej własność J. L. (1) z nieruchomością sąsiednią położoną przy ul. (...) II 93, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), stanowiącą własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G..

W uzasadnieniu postanowienia wskazano, że przebieg granicy pomiędzy działkami został ustalony w wyniku wcześniej przeprowadzonych prac geodezyjnych, a tym samym według organu położenie punktów granicznych nieruchomości zostało kilkakrotnie prawnie ustalone. Ponadto organ wskazał, że nie ma sporu pomiędzy stronami co do przebiegu granicy między nieruchomościami, gdyż J. L. (1), jak i (...) Sp. z o.o. mają pełną wiedzę co do położenia, powierzchni i przebiegu granic swoich nieruchomości.

Stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, a ponadto na podstawie zeznań zainteresowanych i zeznań świadków, które pozwoliły na ustalenie niespornego w zasadniczym zakresie stanu faktycznego. Zeznania świadków korelują z okolicznościami podawanymi przez zainteresowanych, w tym także w zakresie posiadania przez wnioskodawcę części gruntu znajdującego się w użytkowaniu spółki (...), okresu i charakteru tego posiadania. Zeznania J. L. (1) i K. L. korelują z zeznaniami świadków. Niemniej świadkowie M. B. i P. S. wprost potwierdzili, że wnioskodawca jak i ich ojciec - T. L. (1) wiedzieli gdzie przebiega granica i jak zeznała, te 4 metry to były obrabiane żeby ziemia nie leżała nieobrabiana i żeby chwasty nie rosły. Brak sporu co do granic i wiedzę właścicieli, co do przebiegu granicy potwierdza

złożona dokumentacja w szczególności z czynności okazania granic. Świadkowie J. P., A. T., P. C. jak i zeznająca w imieniu zainteresowanej spółki (...) potwierdzili, że ogrodzenie nie było w granicy ale i że nie było wątpliwości, co do przebiegu samej granicy. Sąd pominął dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji na fakt ustalenia przebiegu granic geodezyjnych pomiędzy działkami, posadowienia ogrodzeń na gruncie oraz wyliczenia powierzchni działki zajmowanej przez wnioskodawcę. Trzeba wskazać, że granice są bezsporne (zaakceptowane przez strony), ich przebieg wynika ze złożonych dokumentów geodezyjnych i kartograficznych, co potwierdza również postanowienie Prezydenta Miasta S. z dnia 12 października 2020 roku. Dowód

ten zmierzał dla sądu do ustalenia okoliczności niespornej, zarazem zmierzał do kwestionowania zgodności z prawem rozstrzygnięcia organu administracji. Posadowienie ogrodzenia nie wymaga wiadomości specjalnych, w szczególności, że data jego posadowienia i przebieg jest bezsporny. Nadto w zakresie ustalenia powierzchni zajmowanej przez J. L. (1) działki wobec powyższych argumentów i ustaleń faktycznych zgłoszony dowód zmierza do ustalenia faktu nieistotnego dla rozstrzygnięcia sprawy i jako taki zmierza jedynie do przedłużenia postępowania, a wiąże się ze znacznymi kosztami.

Według sądu wniosek o zasiedzenie nie zasługiwał na uwzględnienie, wskazując przy tym na art. 172 § 1 i 2 k.c., art. 336 k.c. i art. 176 § 1 k.c.

Wskazano też, że na gruncie niniejszej sprawy nie ziszcila się przesłanka konieczna do zasiedzenia nieruchomości, tj. posiadanie samoistne – w szczególności intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie. Dla sądu J. L. (1) miał świadomość, że część działki, z której korzystał nie jest jego własnością. Wnioskodawca płacił podatek jedynie za swoją działkę, nie ponosił ciężarów związanych z użytkowaniem pozostałej części gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym (...) Sp. z o.o. w G.. W momencie, gdy do wnioskodawcy przyszedli przedstawiciele (...) Sp. z o.o. w G. wnioskodawca wyraził wolę, wystąpił z propozycją odkupienia części działki i wyjaśnił zainteresowanie zakupem nieruchomości potwierdzając, iż ma wiedzę co do przebiegu granicy. Przedmiotowe zachowanie wnioskodawcy jednoznacznie wskazuje dla sądu, że nie czuł się właścicielem nieruchomości i nie działał ze świadomością takiego władania gruntem. Już postępowanie administracyjne wykazało, że nie ma sporu pomiędzy stronami co do przebiegu granicy i co najmniej od tego momentu tj. 1993 r. zainteresowani mieli świadomość, co do przebiegu granic między działkami. Wszyscy zainteresowani uznali okazane granice za bezsporne i prawnie obowiązujące. Wskazano, że nie można przyjąć zapatrywania, że fragment nieruchomości, który nie został ogrodzony przez właściciela sąsiedniej działki zostaje automatycznie objęty w posiadanie samoistne przez drugiego z sąsiadów. Przyjęcie takiego stanowiska prowadziłoby do sytuacji, że każdorazowe posadowienie ogrodzenia poza granicami nieruchomości (a jest to właśnie uprawnienie, decyzja właściciela) powoduje objęcie nieogrodzonej części nieruchomości w posiadanie samoistne przez właściciela nieruchomości sąsiedniej. Dopiero, gdy przedstawiciele spółki przybyli do wnioskodawcy, podjął on działania, które zmierzały do uregulowania granic pomiędzy nieruchomościami: postępowanie rozgraniczeniowe, a następnie postępowanie sądowe o zasiedzenie nieruchomości. Brak wiedzy prawniczej czy znajomości instytucji zasiedzenia, na które powoływał się wnioskodawca nie oznacza automatycznie, że J. L. (1) posiadał tę część nieruchomości i władał nią jak właściciel. Poczynione w sprawie ustalenia faktyczne tego zdaniem sądu nie potwierdzają. Mając powyższe na uwadze, sąd uznał, że posiadanie przez wnioskodawcę nie nosi cech posiadania samoistnego i wobec tego wniosek o zasiedzenie podlega oddaleniu.

O kosztach sąd orzekł w oparciu o treść art. 520 § 1 k.p.c.

**Apelację** od postanowienia złożył wnioskodawca, który zaskarżył je co do pkt 1, zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 172 w zw. z art. 336 i 339 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że wnioskodawca i jego poprzednicy prawni nie władali samoistnie nieruchomością przez okres 30 lat, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadków, wynika, że władali samoistnie bez ingerencji innych osób;

- naruszenie przepisów postępowania - art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i jednostronnej ocenie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, poprzez przyjęcie,

że wnioskodawca nie czuł się właścicielem nieruchomości w sytuacji, kiedy manifestował swoje posiadanie i działał ze świadomością władania gruntem jak właściciel;

- naruszenie przepisów postępowania - art. 227 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku dowodowego wnioskodawcy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety

na okoliczność ustalenia przebiegu granic geodezyjnych pomiędzy działkami (...), posadowienia ogrodzeń na gruncie, wyliczenia powierzchni działki (...) zajmowanej przez wnioskodawcę.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku oraz zasądzenie kosztów postępowania,

w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania (...) Sp. z o.o.

w G. wniosła o oddalenie apelacji w całości jako bezzasadnej i zasądzenie

od wnioskodawcy na rzecz tego uczestnika kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się zasadna.

Odnosząc się do zarzutów apelacji dotyczących dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, należy zgodzić się

ze skarżącym, że Sąd Rejonowy dokonując ustaleń stanu faktycznego w oparciu o zebrany materiał dowodowy, jednak wbrew normom art. 233 § 1 k.p.c., nie wysnuł

z niego właściwych wniosków, w zakresie ustalenia, że J. L. (1) w sposób należyty

i wyraźny manifestował swoje samoistne władztwo nad sporną nieruchomością w okresie wystarczającym do ustalenia nabycia przez zasiedzenie własności tej nieruchomości.

Samo zeznanie świadka M. B., która stwierdziła, że „jej ojciec mówił, że trzeba uprawiać, żeby chwasty się nie rozsiewały”, nie świadczy o braku woli posiadania „dla siebie” przez wnioskodawcę. O ile sam początek posiadania przez T. L. (1) poprzednika prawnego wnioskodawcy mógł budzić wątpliwości, co do samoistności posiadania, to już fakt wybudowania na spornej części działki drewnianej szopy, stanowi wyraz manifestacji zmiany charakteru posiadania. Sąd rejonowy nie nadał też wystarczającego znaczenia samemu aktowi wybudowania przez (...) – poprzednik prawnego uczestnika postępowania - płotu z wyraźnym cofnięciem się od granicy działki którą zakupił. Niesporne jest, że w 1982 r. płot został postawiony i aż do 2020 r. żadne przedsiębiorstwo nie negowało swego zakresu prawa własności. Sama natomiast wiedza T. L. (2), a następnie wnioskodawcy o tym, że płot nie stoi w granicy nie ma istotnego wpływu na charakter posiadania.

Sąd rejonowy naruszył też prawo materialne, dokonując błędnej wykładni art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c.

Przede wszystkim przypomnieć należy, że zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie

w złej wierze; po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Według art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. W myśl art. 339 k.c. domniemywa się, że kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Jest to domniemanie

prawne usuwalne (co do zakresu zastosowania tego domniemania zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2014 r., V CSK 324/13, niepubl.).

Sąd Najwyższy już niejednokrotnie objaśniał pojęcie samoistnego posiadania. Polega ono, najogólniej biorąc, na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Dla istnienia samoistnego posiadania konieczne jest faktyczne władanie rzeczą, czyli dostrzegalny fakt wykonywania fizycznego władztwa (corpus), oraz czynnik psychiczny w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (cum animo rem sibi habendi).

Ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje swą treścią odpowiadały dyspozycjom właściciela (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1996 r., III CKU 8/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 38 i z dnia 14 października 1999 r., I CKN 154/98, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2001 r., II CKN 901/00, z dnia 8 lutego 2002 r., II CKN 1186/99, z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02, z dnia 13 stycznia 2004 r., V CK 131/03, z dnia 29 września 2004 r., II CK 550/03, z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, z dnia 8 października 2008 r., V CSK 146/08, oraz uchwałę Pełnego Składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć więc charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie, a to oznacza, że osoba wnioskująca o potwierdzenie przez sąd skutku, który powstaje z mocy prawa z chwilą upływu wymaganego czasu, winna wskazać na czym polegały podejmowane przez nią czynności właścicielskie, czy też akty władania, które były widoczne dla osób trzecich. Powinna wyjaśnić na czym polegało faktyczne korzystanie z nieruchomości i to w taki sposób jakby była ona własnością tej osoby. Koniecznym przy tym jest by ujawniła wolę posiadania nieruchomości dla siebie w sposób jawny i dostrzegalny dla otoczenia, gdyż posiadanie, które nie jest uzewnętrznione, ograniczające się do samej świadomości posiadacza jest prawnie bezskuteczne.

W okolicznościach sprawy, wbrew twierdzeniom sądu I instancji, dokonując analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym zeznań świadków wynika,

że wnioskodawca wykazał przesłanki władania samoistnego spornej nieruchomości.

Jak już wskazano wyżej, najmniej od 1982 roku – od budowy przez (...) ogrodzenia rodzina L. - uprawiała swoją działkę do przedmiotowego płotu. Na spornym pasie gruntu jeszcze poprzednicy prawni wnioskodawcy wybudowali drewnianą szopkę, która została ostatecznie zastąpiona betonowym garażem, którym to czynnościami nikt się sprzeciwił, szczególnie właściciele działek sąsiednich. Ponadto należy podnieść, że wnioskodawca czuł się jak właściciel spornej nieruchomości, co manifestował poprzez ustawianie urządzeń małej architektury, uprawiając ten obszar czy też grodząc nieruchomość. O fakcie samoistności posiadania świadczy też fakt, że kiedy w 1993 r. dokonywano podziału działki wnioskodawcy i okazano granice, mimo, że otrzymał informację, że szopka i cały pas gruntu wzdłuż płatu z (...) nie stanowi jego własności, nie tylko nie zaprzestał uprawy tej części, ale ogroził działkę od drugiej strony i dodatkowo w 2000 r. w miejsce drewnianej szopki postawił betonowy garaż..

W tych warunkach stwierdzić należy, że J. L. (1) władał pasem gruntu tak, jak czyni właściciel i w tym zakresie uzewnętrzniał wobec innych wolę wykonania wobec spornej nieruchomości prawa własności, z pominięciem innych osób,

co uzasadnia, że zostały spełnione przesłanki z art. art. 336 k.c.

Wypada też zwrócić uwagę, że do roku 2020 roku nikt nie kwestionował samoistnego władztwa nad sporną nieruchomością wnioskodawcy, gdyż dopiero w tym roku użytkownik wieczysty działki sąsiedniej prowadząc inwentaryzację granic i ogrodzeń doszedł

do przekonania, że ogrodzenie i granice są źle oznaczone. Nadto córka wnioskodawcy, która chciała się wybudować m.in. na spornej nieruchomości zauważyła, że obszar użytkowania działki nie pokrywa się z granicami na mapach geodezyjnych.

Należy też stwierdzić, że sama chęć zakupu przez wnioskodawcę spornej nieruchomości nie powoduje, że utracił on prawo do nabycia jej prawa własności w drodze zasiedzenia.

Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 października 2011 r., sygn. akt III CSK 251/10, Legalis nr 465601) samoistny posiadacz nieruchomości, znajdujący się na drodze do jej zasiedzenia, nie traci cech takiego posiadacza przez to, że zwraca się

do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, ponieważ takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania nią w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, iż posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary. W braku innych okoliczności nie wpływa to jednak na przesłanki, od których zależy nabycie własności w drodze zasiedzenia.

W realiach sprawy J. L. (1) stał się posiadaczem samoistnym części działki nr (...) - obecny (...) – po śmierci swojego ojca - co nastąpiło 5 kwietnia 1987 roku

i co za tym idzie, od tego czasu należy przyjąć, że zaczął biec mu samoistny okres jej posiadania. Wprawdzie zmanifestowanie władania dla siebie nastąpiło jeszcze przed śmiercią ojca, kiedy postawił drewnianą szepę, ale z powodu braku informacji o dacie jej postawienia i pomięcia wszelkich wątpliwości co do początku biegu zasiedzenia, przyjęto, że najpóźniej zasiedzenie mogło rozpocząć swój bieg od śmierci ojca wnioskodawcy, od którego przejął on uprawianie nieruchomości, łącznie ze sporną częścią. Dlatego też bezsprzecznie okres potrzebny do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w złej wierze (30 lat) upłynął z dniem następnym po upływie końca roku 2017, a więc należy uznać, że z dniem od 1 stycznia 2018 roku.

Nietrafna była próba zanegowania oceny materiału dowodowego za pomocą zarzutu naruszenia przepisu art. 227 k.p.c. Przepis ten stanowi bowiem o tym,

że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Określa zatem jedynie wolę ustawodawcy ograniczenia kręgu faktów, które mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym, natomiast nie jest źródłem obowiązków

i uprawnień jurysdykcyjnych, a tym samym nie może być przedmiotem naruszenia sądu (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2001 r., III CKN 434/00 ).

Powyższe nie zmienia jednak faktu, że w sprawie istniała konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego geodety, któremu należało zlecić wydzielenie

z działki nr (...) – której właścicielem jest Skarb Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym (...) Sp. z o.o. w G., części nieruchomości o pow. ok. 320 m<sup>2</sup> pomiędzy granicą tej działki a działką nr (...) będącą własnością wnioskodawcy.

W tych warunkach Sąd Okręgowy w oparciu o art. 381 k.p.c. w zw.

z art. 278 § 1 k.p.c. dopuścił dowód w ww. zakresie (postanowienie k. 123v.).

Biegły geodeta sporządził opinię wraz z mapą projektem podziału nieruchomości

sporządzoną w dniu 4 lipca 2023 roku (k. 127 – 145 i k. 168 – 169), gdzie wskazano,

że działka nr (...) położona w województwie (...), powiecie (...), obrębie (...)\_1. (...) S. – miasto, o pow. 2,0891 ha, dla której to nieruchomości

w Sądzie Rejonowym w Sieradzu urządzona jest księga wieczysta o numerze

Kw. nr (...), uległa podziałowi na działki nr (...) o pow. 0,0323 ha i (...)

o pow. 2,0568 ha ( d. opinia biegłego k 127-144 i k 168-169)

Sąd Okręgowy miał na uwadze również fakt, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1978 r., sygn. akt III CZP 7/78, OSNC 1978, nr 9, poz. 153, własność nieruchomości nabyta przez jednego ze współmałżonków w drodze zasiedzenia wchodzi w skład majątkowej wspólności ustawowej wówczas, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej.

Dlatego też, pomimo iż działka nr (...) stanowi majątek osobisty wnioskodawcy z tytułu dziedziczenia, to jednak obowiązkiem sądu było ustalenie, że do nabycia własności działki nr (...) przez wnioskodawcę doszło wspólnie z żoną, gdyż w dacie upływu biegu terminu zasiedzenia, wnioskodawca pozostawał we wspólności majątkowej małżeńskiej z żoną K..

Reasumując, skoro zatem J. L. (1) można uznać za posiadacza samoistnego spornej nieruchomości w rozumieniu art. 336 k.c., co prowadzi do wniosku, że ziszczyły się przesłanki z art. 172 k.c. i dlatego trzeba było stwierdzić, że J. L. (3) z żoną na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nabyli własności nieruchomości o powierzchni 0,0323 ha, oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), objętej księgą wieczysta Kw. nr (...) przez zasiedzenie.

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie w sposób opisany, jak w punkcie I sentencji, w tym rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Nie znaleziono w sprawie podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym, pomimo sprzeczności interesów zainteresowanych, bowiem ten kto poniósł koszty postępowania nie uzyska ich zwrotu od innego uczestnika i nie jest także zobowiązany do zwrotu kosztów poniesionych przez innego uczestnika (tak m.in. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 grudnia 1999 r., sygn. akt III CKN 497/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 116).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie II na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., mając na uwadze, te same okoliczności które wzięto pod uwagę orzekając o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego.

\