

Sygn. akt II Ns 421/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 sierpnia 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Sądu Rejonowego A. M.

Protokolant: sekr. sąd. A. Z.

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku Z. D., A. Z.

z udziałem M. D. (1), K. S., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł., Gminy Ł. - Prezydenta Miasta Ł.

o zasiedzenie

**postanawia:**

oddalić wniosek.

Sygn. akt II Ns 421/19

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 6 kwietnia 2017 roku P. D. wniósł o stwierdzenie, że nabył w drodze zasiedzenia z dniem 1 października 2007 roku własność części nieruchomości położonej przy ulicy (...), oznaczonej jako część działki o numerach ewidencyjnych (...) w obrębie (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz o numerze (...). Nadto wniósł o udzielenie zabezpieczenia poprzez zakazanie przez Sąd uniemożliwiania wnioskodawcy przejścia, przejazdu i utrudniania dostępu do części działek o numerach (...), w obrębie (...), stanowiących dojazd do nieruchomości wnioskodawcy przez uczestnika Amii Spółka

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. oraz zwolnienie od kosztów sądowych w całości. Precyzując swoje żądanie wnioskodawca wniósł o stwierdzenie, że nabył w drodze zasiedzenia z dniem 1 października 2007 roku własność nieruchomości położonej przy ulicy (...), oznaczonej na załączonej mapie zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji za numerem (...) (...)(...). jako działki nr (...) o powierzchni 177 m<sup>(2)</sup> oraz nr (...) o powierzchni 18 m<sup>(2)</sup>. W uzasadnieniu wskazano, że działka

o nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa, zaś działka nr (...) stanowi własność (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.. Części powyżej oznaczonych działek od lat wykorzystywane są przez wnioskodawcę i jego rodzinę, jako droga dojazdowa z ulicy (...) do nieruchomości wnioskodawcy. Wnioskodawca wskazał, że nieruchomość objęta wnioskiem znajduje się w jego wyłącznym samoistnym posiadaniu i władaniu od dni 8 czerwca 1977 roku. Do marca 2017 roku stan władania przez wnioskodawcę przedmiotową nieruchomością nie był kwestionowany, a wnioskodawca podejmował decyzje i wykonywał wszystkie czynności właścicielskie związane z nieruchomością (wniosek z uzasadnieniem k. 2-8, pismo k. 63-64).

Postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2017 roku Sąd oddalił wniosek P. D.

o udzielenie zabezpieczenia (postanowienie k. 47-49).

Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2017 roku Sąd zwolnił wnioskodawcę od kosztów opłaty sądowej od wniosku w całości i oddalił wniosek w pozostałym zakresie (postanowienie k. 67).

W odpowiedzi na wniosek uczestniczki M. D. (1) i K. S. wniosły o stwierdzenie, że P. D. i L. D. nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2007 roku własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej na załączonej mapie zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji za numerem (...). (...) (...) jako działki numer (...) o powierzchni 177 m<sup>(2)</sup> oraz numer (...) o powierzchni 18 m<sup>(2)</sup> w udziałach po 1/2. Nadto wniosły o zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uczestniczki wskazały, że część działki nr (...) (oznaczonej na załączonej

do akt sprawy mapie jako działki nr (...) były wykorzystywane zarówno przez P. D. jak i jego brata L. D., jako droga dojazdowa do nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. stanowiącej ich współwłasność. P. i L. D. wykonywali wszystkie czynności właścicielskie w stosunku do nieruchomości objętej wnioskiem, podejmowali decyzje związane z nieruchomością w zakresie gospodarowania oraz użytkowania (odpowiedź na wniosek k. 71-74, pismo k. 112-116).

W odpowiedzi na wniosek uczestnik (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wniósł o oddalenie wniosku w całości, oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia. Nadto wniósł o zawieszenie postępowania do czasu uregulowania zgodności treści księgi wieczystej nr (...) (odpowiedź na wniosek k. 97-101).

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. oraz Miasto Ł. wnieśli o oddalenie wniosku w całości. Uczestnicy zakwestionowali fakt samoistnego posiadania przez wnioskodawcę nieruchomości objętej wnioskiem, podnosząc, że dostęp do tejże nieruchomości nie został w żaden sposób ograniczony i każda postronna osoba mogła z niej swobodnie korzystać. Zarzucili nadto, że nieruchomość objęta wnioskiem i nieruchomość stanowiąca własność wnioskodawcy nie stanowiła spójnego wydzielonego obszaru, zaś czynności podejmowane na przedmiotowej nieruchomości były związane jedynie z utrzymaniem przejezdności terenu (odpowiedź na wniosek k. 106-107).

Postanowieniem z dnia 24 września 2018 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie z dniem 3 września 2018 roku z uwagi na zgon wnioskodawcy P. D. (postanowienie k. 170).

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2019 roku Sąd podjął zawieszony postępowanie w sprawie z udziałem następców prawnych wnioskodawcy – Z. D. i A. Z. (postanowienie k. 177).

### **Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 21 marca 1977 roku M. D. (2) – ojciec wnioskodawcy – stał się z mocy samego prawa właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. o powierzchni 1,0776 ha w obrębie (...) (akt własności ziemi k. 32-33). Spadkobiercami M. D. (2) i H. L. są L. D., J. D. i P. D. po 1/3 części spadku każdy z nich (okoliczność bezsporna, a także postanowienie k. 24).

Spadkobiercami L. D. są K. S. i M. D. (1) (akta poświadczenia dziedziczenia k. 117-117 v.). Z kolei spadkobiercami P. D. są Z. D. i A. Z. (okoliczność bezsporna).

Nieruchomość o powierzchni 0,7403 ha, położona przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) składa się z trzech działek oznaczonych jako działka numer (...), działka numer (...) i działka numer (...) w Ł. (wypis z rejestru gruntów k. 39). Powyższa nieruchomość sąsiaduje między innymi z:

- nieruchomością o powierzchni 1,1207 ha, położoną przy ulicy (...), stanowiąca działkę o numerze (...) ((...)), w obrębie(...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), która stanowi własność Skarbu Państwa. Na nieruchomości ustanowione jest użytkowanie wieczyste na rzecz Miasta Ł. (odpis zwykły księgi wieczystej k. 16-17v., wypis z rejestru gruntów k. 37);

- nieruchomością o powierzchni 0,1794 ha, położoną przy ulicy (...), stanowiącą działkę o numerze (...), w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), która stanowi własność (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. nabyła powyższą nieruchomość w dniu 4 stycznia 2017 roku do (...) Przedsiębiorstwa (...) (odpis zwykły księgi wieczystej k. 18-20, wypis z rejestru gruntów k. 38).

Przedmiotowym wnioskiem objęta jest część nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), która została oznaczona na mapie sytuacyjnej zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji nr (...) (...) (...) sporządzonej przez geodetę uprawnionego jako działka nr (...) o powierzchni 177 m<sup>(2)</sup> oraz część nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), która została oznaczona na wyżej wskazanej mapie jako działka nr (...) o powierzchni 18 m<sup>(2)</sup> (mapa sytuacyjna koperta k. 61).

Na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), nie zamieszkiwał P. D.. Nie zamieszkiwał tam również jego brat L. D.. Bywali oni na nieruchomości prowadząc na niej działalność ogrodniczą (zeznania wnioskodawczyni Z. D. protokół elektroniczny rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 00:04:07 k. 181, zeznania wnioskodawczyni A. Z. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 roku czas elektroniczny 00:26:44 – 00:41:47, k. 182 - 183).

W dniu 7 czerwca 1977 roku (...) Przedsiębiorstwo (...) wykupiło część nieruchomości położonej przy ulicy (...), stanowiącej własność P. D. i jego rodziny o powierzchni 3.252 m<sup>2</sup> (okoliczność bezsporna, a nadto pismo k. 23).

Przed datą 7 czerwca 1977 roku brama wjazdowa do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stała w bezpośredniej bliskości do ulicy (...). Po wykupieniu części tej nieruchomości, (...) Przedsiębiorstwo (...) ogrodziło swoją nieruchomość, stawiając płot. Wobec tego P. D. około 1980 roku przestawił bramę wjazdową do swojej nieruchomości (zeznania świadka R. F. - protokół elektroniczny z dnia 4 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 01:00:25 k. 149, zeznania świadka W. A. - protokół elektroniczny z dnia 21 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:06:48 k. 162, zeznania wnioskodawczyni Z. D. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 00:04:07 k. 181, zeznania uczestniczki M. D. (1) - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 01:14:07 k. 185).

(...) Przedsiębiorstwo (...) nie ogrodziło całego terenu nabytej w dniu 7 czerwca 1977 roku nieruchomości, pozostawiając część nieogrodzoną i zezwalając M. D. (2) na korzystanie z tej części nieruchomości, wobec braku możliwości innego dojścia od ulicy (...) do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), to jest nieruchomości, której ówczesnym właścicielem był M. D. (2) (zeznania wnioskodawczyni Z. D. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 00:04:07 k. 181).

(...) objęte wnioskiem stanowią ubitą drogę bez widocznego gruzu, asfaltu. Nawierzchnia nie uległa zmianie na przestrzeni czasu (zeznania świadka E. R. - protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:48:47 k. 159, zeznania świadka M. S. – protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:15:27 k. 157).

Po lewej stronie (patrząc od bramy wjazdowej do nieruchomości wnioskodawców w kierunku ulicy (...)) znajduje się żywopłot, a wcześniej przed żywopłotem znajdowało się ogrodzenie z siatki. Zarówno żywopłot jak i ogrodzenie z siatki było skonstruowane przez rodzinę M. S. (protokół oględzin k. 137 – 138, zeznania świadka M. S. – protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:15:27 k. 157, zeznania wnioskodawczyni Z. D. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 00:04:07 k. 181, zeznania uczestniczki M. D. (1) - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 01:14:07 k. 185).

Z kolei po prawej stronie do 2017 roku znajdował się płot zbudowany przez (...) Przedsiębiorstwo (...) (okoliczność bezsporna, a nadto zeznania świadka G. Z. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 4 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:32:57 k. 148, zeznania świadka R. F. – protokół elektroniczny z dnia 4 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 01:00:25 k. 149, zeznania świadka E. R. - protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas

elektroniczny 00:48:47 k. 159, zeznania świadka M. S. – protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:15:27 k. 157, zeznania świadka W. A. - protokół elektroniczny z dnia 21 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:06:48 k. 162, zeznania świadka P. K. (1) – protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 roku, czas elektroniczny 00:37:32 – 00:47:15 k. 158 – 159).

(...) stanowiące przedmiot wniosku prowadzą do bramy wjazdowej na nieruchomość wnioskodawczyń, stanowiąc jedyny wjazd na tą nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...) (zeznania świadka M. S. – protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:04:09 k. 156, zeznania świadka P. C. – protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:29:10 k. 158, zeznania świadka P. K. (1) – protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:37:32 k. 158, zeznania świadka P. K. (2) – protokół elektroniczny z dnia 21 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:51:20 k. 165, zeznania wnioskodawczyni - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 00:31:55 k. 183, zeznania uczestniczki M. D. (1) - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 01:09:51 k. 185).

P. D. wraz z L. D. dbali o nieruchomość objętą wnioskiem, którą wykorzystywali jako drogę dojścia do własnej nieruchomości. Zamiatali ją, uprząтали nieczystości, szczególnie po giełdzie samochodowej, kiedy to samochody osób trzecich parkowały na nieruchomości objętej wnioskiem. W okresie zimowym odśnieżali ją. Przyninali, pełniący funkcję ogrodzenia, żywopłot (zeznania świadka G. Z. – protokół elektroniczny rozprawy z dnia 4 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:28:00 i 00:42:51 k. 148-149, zeznania świadka R. F. – protokół elektroniczny z dnia 4 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 01:06:22 k. 149, zeznania świadka M. S. – protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:04:09 k. 156, zeznania świadka P. K. (1) – protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:42:38 k. 158, zeznania świadka E. R. - protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:54:47 k. 159, zeznania świadka W. A. - protokół elektroniczny z dnia 21 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:06:48 k. 162, zeznania uczestniczki M. D. (1) – protokół elektroniczny z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 01:00:56 k. 184).

Z nieruchomości objętych wnioskiem mógł skorzystać każdy kto chciał tamtędy przejść lub przejechać. P. D. nie pobierał opłat za postój pojazdów, które przyjeżdżały na giełdę samochodową (zeznania świadka P. C. – protokół elektroniczny z dnia 11 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:21:46 i 00:29:10 k. 157-158).

L. D. zaprzestał korzystania z nieruchomości objętych wnioskiem w 2014 roku (okoliczność bezsporna).

Tak ustalony stan rzeczy w zakresie korzystania z nieruchomości objętych wnioskiem jako drogi dojazdowej do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), trwał do daty nabycia nieruchomości położonej przy ulicy (...), stanowiąca działkę o numerze (...), przez (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. (okoliczność bezsporna, a nadto zeznania wnioskodawczyni Z. D. protokół elektroniczny rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 00:04:07 k. 181, zeznania wnioskodawczyni A. Z. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 6 sierpnia 2019 roku czas elektroniczny 00:26:44 – 00:41:47, k. 182 - 183).

Wówczas z inicjatywy (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. doszło do ponownego wytyczenia granic nieruchomości, przy udziale geodety. P. D. był obecny podczas wytyczania granic nieruchomości stanowiącej własność (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.. P. D. nie negował przebiegu granic nieruchomości, twierdząc, że wystąpi do Urzędu Miasta Ł. o ustanowienie drogi koniecznej (zeznania świadka E. S. – protokół elektroniczny z dnia 21 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:17:25 k. 163-164).

Wiosną 2017 roku podczas wyrównywania i utwardzania terenu na nieruchomości nr (...) przez uczestnika (...) Spółka z o.o. w Ł., P. D. stawiał przeszkody tym czynnościom, wskazując, że część tej działki jest drogą dojazdową do jego nieruchomości, nie twierdził jednak, że stanowi jego własność (zeznania świadka P. K. (2) – protokół elektroniczny z dnia 21 czerwca 2018 r. czas elektroniczny 00:44:01 k. 164-165).

Pismem z dnia 17 sierpnia 2016 roku uczestniczka M. D. (1) złożyła do Urzędu Miasta Ł. wniosek o wyznaczenie drogi dojazdowej z działki nr (...) należącej do Skarbu Państwa (pismo k. 144, zeznania uczestniczki K. S. – protokół elektroniczny z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 00:46:00 k. 183, zeznania uczestniczki M. D. (1) – protokół elektroniczny z dnia 6 sierpnia 2019 r. czas elektroniczny 01:00:56 k. 184).

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o powołane dowody z dokumentów, zeznań wnioskodawczyń, uczestników i powołanych w sprawie świadków, w tym zakresie w jakim Sąd przypisał im przymiot wiarygodności.

Sąd w całości zaakceptował fakty wynikające z przywołanych dokumentów, gdyż okazały się one jednoznacznie wiarygodne i nie spotkały się z negacją żadnego z uczestników postępowania. Wszystkie z wymienionych wyżej dokumentów posłużyły, więc do rekonstrukcji stanu faktycznego w sprawie. Na marginesie zasygnalizować należy, iż Sąd oceniając kopie dokumentów złożonych do akt sprawy miał na względzie dyspozycję art. 308 kpc w zw. z art. 13§2 kpc.

Sąd zanegował depozycje świadka Z. Z., w tym tylko zakresie, w jakim świadek zeznał, że płot znajdujący się po lewej stronie nieruchomości (patrząc od bramy w kierunku ulicy (...)) będącej przedmiotem wniosku był stawiany przez P. D.. Niniejsze zeznania pozostają w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie, w szczególności z zeznaniami M. S. i P. C., a także samej wnioskodawczynie Z. D., którzy zgodnie zeznali, że żywopłot zasadziła rodzina Państwo S..

Sąd pominął złożone przez wnioskodawczynie dowody wpłaty, w tym zakresie w jakim nie odnoszą się one do przedmiotu sporu, bowiem nie wiadomo z jakiego tytułu były uiszczane, a zatem czy dotyczą nieruchomości zlokalizowanej przy ulicy (...) w Ł., wobec braku informacji zawartej na nich.

#### ***Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:***

Wniosek nie jest zasadny i jako taki podlega oddaleniu.

Instytucja zasiedzenia regulowana jest w art. 172 – 176 k.c. Jego istota polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu (E. J., (...), W. – Z. 1996, s. 9). Instytucja ta odnosi się jedynie do praw rzeczowych, a jej funkcją jest usunięcie rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym a stanem prawnym.

Stosownie do treści art. 172 § 1 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 (zasiedzenie). Natomiast, jak wynika z § 2 powołanego przepisu, po upływie lat trzydziestu posiadacz samoistny nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Powyższe przepisy kodeksu cywilnego obowiązują w brzmieniu od dnia 1 października 1990 roku. Przed tą datą okresy posiadania wymagane do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie wynosiły, odpowiednio, dziesięć lat przy wejściu w posiadanie w dobrej wierze i dwadzieścia lat przy wejściu w posiadanie w złej wierze.

Zgodnie bowiem z treścią art. 9 ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny – z dnia 28 lipca 1990 roku (Dz. U. Nr 55 poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Przepisy te w brzmieniu poprzednio obowiązującym przewidywały 10 i 20-letni termin zasiedzenia, w zależności od istnienia złej lub dobrej wiary posiadacza nieruchomości. Oznacza to, że do zasiedzenia, które nastąpiło przed dniem 1 października 1990 roku miały zastosowanie terminy obowiązujące przed tą datą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 września 1993 roku, sygn. akt II CRN 89/93). Natomiast do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem 1 października 1990 roku stosuje się przepisy nowe - zmienione ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku.

Zasiedzenie to pierwotny sposób nabycia własności nieruchomości, do którego może dojść jedynie na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek, jakimi są: posiadanie samoistne przedmiotu podlegającego zasiedzeniu oraz upływ czasu. Dobra lub zła wiara nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia, wpływa jedynie na okres posiadania wymagany, aby doszło nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Zgodnie z normą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar wykazania faktu posiadania samoistnego oraz upływu wymaganego czasu w przedmiotowej sprawie spoczywa na stronie wnioskującej, która musi wykazać, że po jej stronie było władztwo faktyczne nad rzeczą (corpus).

Stosownie do treści art. 336 k.c., posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Posiadanie w znaczeniu, jakie nadaje temu pojęciu Kodeks cywilny, stanowi stan faktycznego władztwa nad rzeczą. Składają się na nie dwa elementy: corpus possessionis (element fizyczny) wyrażający się we władaniu rzeczą oraz animus possidendi (element psychiczny) wyrażający się w psychicznym nastawieniu do wykonywanego władztwa (władanie dla siebie). Element psychiczny pozwala na odróżnienie posiadania od dzierżenia.

Posiadanie samoistne polega, najogólniej biorąc, na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie (E. Skowrońska – Bocian. Kodeks Cywilny. Komentarz pod red. K. Pietrzykowskiego, wyd. CH Beck). Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania nią dla siebie (cum animo rem sibi habendi), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, zakres władztwa.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażany jest pogląd, który Sąd orzekający w sprawie przyjmuje za własny, zgodnie z którym posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, ale także wtedy gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz tak, jakby nim był (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94; Stanisław Rudnicki, „Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe”, Warszawa 2003 rok, str. 203, Edward Janeczko „Zasiedzenie” Zielona Góra 2002 rok).

Sama jednakże deklaracja samoistnego posiadacza nie może wystarczyć dla przyjęcia istnienia po jego stronie woli władania rzeczą jak właściciel. Istotne są bowiem jej zewnętrzne przejawy. Zważyć przy tym należy, iż ustawodawca w art. 339 k.c. wprowadza domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Ma ono charakter wrzuszalny (iuris tantum), lecz sprawia, że ciężar udowodnienia, iż posiadacz rzeczy nie jest posiadaczem samoistnym, zgodnie z ogólną regułą ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c., spoczywa na tym, kto z takiego twierdzenia wywodzi skutki prawne.

W orzecznictwie dopuszczalna jest możliwość samodzielnej zmiany charakteru posiadania przez posiadacza z posiadania zależnego na posiadanie samoistne, to jednak w takiej sytuacji konieczne jest ustalenie konkretnych okoliczności faktycznych, które by o tym świadczyły, jak również umiejscowienie ich w czasie. Zmiana taka musi zostać również zmanifestowana w sposób niebudzący wątpliwości zarówno wobec otoczenia, jak i w stosunku do samego właściciela. W wypadku zmiany posiadania zależnego na samoistne ciężar dowodu, że zmiana taka nastąpiła, spoczywa na posiadaczu i w takiej sytuacji nie korzysta on z domniemania, które jest ustanowione w art. 339 kc (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2015 roku, sygn. akt I CSK 885/14, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 roku, sygn.. akt I CSK 360/11, postanowienie z dnia 19 marca 2015 roku sygn.. akt IV CSK 360/14).

Transponując powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, iż na gruncie ustalonego stanu faktycznego w sprawie nie zostały spełnione po stronie P. D., L. D. przesłanki prowadzące do zasiedzenia prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej na załączonej mapie zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji za numerem(...). (...)(...) jako działki nr (...) o powierzchni 177 m<sup>(2)</sup> należącej do Skarbu Państwa oraz nr (...)o powierzchni 18 m<sup>(2)</sup> należącej do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł..

W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu, dyskusyjną kwestią jest okoliczność czy P. D. i L. D. posiadali nieruchomość o zasiedzenie, której wnioskowano czy też jedynie korzystali z niej w zakresie możliwości dojścia do własnej nieruchomości położonej

w Ł. przy ulicy (...). Niewątpliwie nieruchomość stanowiąca przedmiot wniosku jest jedyną drogą dojazdową do nieruchomości, której właścicielem był P. D., L. D. i J. D.. Zarówno P. D. jak i L. D. korzystali z tych nieruchomości, dbali o jej utrzymanie przez uprzątnięcie, odśnieżanie oraz zasypywanie gruzem dziur. Zatem bezspornym jest, że P. D., L. D. korzystali

z nieruchomości. Jednocześnie jednak w ocenie Sądu brak jest dowodów na to, że korzystanie z nieruchomości objętej wnioskiem miało charakter wyłączny, właścicielski. Nieruchomość stanowiąca przedmiot wniosku, będąca drogą dojazdową do nieruchomości P. D., L. D., nie była wykorzystywana wyłącznie przez nich. Sąd nie miał wątpliwości, iż droga ta była wykorzystywana i uczęszczana przez szerszy krąg osób, przechodzących tamtędy lub parkujących swoje pojazdy w trakcie giełdy samochodowej. Wobec tego z drogi mógł skorzystać każdy kto chciał tamtędy przejść lub przejechać. P. D., L. D. nie mieli wpływu na to, kto korzystał z nieruchomości objętych wnioskiem. Jak zeznał świadek P. C., P. D., nie pobierał opłat za postój pojazdów, które przyjeżdżały na giełdę samochodową. Tym samym w ocenie Sądu nie można poczytywać P. D., L. D. za posiadaczy nieruchomości objętych wnioskiem. Nadto zaznaczyć należy, iż nawet gdyby przyjąć, iż P. D. oraz jego brat L. D. byli posiadaczami nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej na załączonej mapie zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku Geodezji za numerem P. (...) (...) jako działki nr (...) o powierzchni 177 m<sup>(2)</sup> należącej do Skarbu Państwa oraz nr (...)o powierzchni 18 m<sup>(2)</sup> należącej do Amii Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., to to posiadanie nie może doprowadzić do zasiedzenia wyżej przywołanych nieruchomości, bowiem nie ma przymiotu samoistności.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie wynika, iż P. D. miał świadomość, iż przedmiotowa nieruchomość nie stanowi jego własności. W dniu 7 czerwca 1977 roku (...) Przedsiębiorstwo (...) wykupiło część nieruchomości położonej przy ulicy (...), stanowiącej własność P. D.

i jego rodziny o powierzchni 3.252 m<sup>2</sup>. Wówczas P. D. przestawił bramę wjazdową znajdującą się na wykupionej od jego rodziny nieruchomości, bliżej swojej nieruchomości, co zeznała sama wnioskodawczyni Z. D.. Wobec tego należy uznać, że P. D. wiedział, że teren, na którym brama była usytuowana przed rokiem 1978 nie był już jego własnością. Okoliczność ta bez wątpienia wskazuje na wiedzę i świadomość w zakresie prawa własności nieruchomości objętej wnioskiem. P. D. miał bowiem świadomość, że korzysta z przedmiotowej nieruchomości jako jej posiadacz zależny. Za świadomością P. D. co do stanu prawnego nieruchomości objętej wnioskiem przemawia także fakt, iż P. D., po tym jak nieruchomość oznaczona numerem działki (...), została nabyta przez (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., podczas wytyczania przebiegu granicy nieruchomości, nie kwestionował ich przebiegu, tym samym nie negował faktu, iż nieruchomość, z której korzysta aby dojść do swojej nieruchomości nie jest jego własnością. Co prawda, jak to już wskazano powyżej, w orzecznictwie dopuszczalna jest możliwość samodzielnej zmiany charakteru posiadania przez posiadacza z posiadania zależnego na posiadanie samoistne, to jednak w takiej sytuacji konieczne jest ustalenie konkretnych okoliczności faktycznych, które by o tym świadczyły, jak również umiejscowienie ich w czasie. Zmiana taka musi zostać również zmanifestowana w sposób niebudzący wątpliwości zarówno wobec otoczenia, jak i w stosunku do samego właściciela. Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwolił na ustalenie okoliczności uzasadniających ocenę, że P. D., L. D. zmanifestowali na zewnątrz, zmianę posiadania zależnego w posiadanie samoistne przedmiotowej nieruchomości. P. D. nie ogroził

w jakikolwiek sposób nieruchomości, o zasiedzenie, której wnioskuje jego następcy prawni, nie wyodrębnił jej w przestrzeni, czym dałby wyraz faktycznego sprawowania władztwa nad nieruchomością. Jak wynika z materiału

dowodowego, w szczególności z zeznań świadków nieruchomości, z której korzystał zarówno P. D. jak i L. D. została ogrodzona

z jednej strony przez (...) Przedsiębiorstwo (...), z drugiej zaś ogrodzenie z siatki zostało postawione przez rodzinę państwa S. (sąsiadów P. i L. D.), która również posadziła żywopłot. Wygrodenie przedmiotowej nieruchomości było zatem wynikiem wyłącznie działania osób trzecich, mianowicie podmiotów korzystających z nieruchomości sąsiednich. Wobec tego omawiane wyodrębnienie nie mogło stanowić uzewnętrznienia woli P. D., L. D. w zakresie władania rzeczą jak właściciel. Tym samym, nawet przy przyjęciu, iż P. D. i jego brat L. D. byli posiadaczami zależnymi nieruchomości, to nie zmanifestowali faktu zmiany charakteru tegoż posiadania na posiadanie samoistne.

Mając na względzie powyższe okoliczności, zdaniem Sądu P. D., L. D. nie spełnili przesłanek, warunkujących nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, stypizowanych w art. 172 k.c. W przypadku ustalenia braku spełnienia jednej z przesłanek zasiedzenia, zbędnym są rozważania na temat dobrej i złej wiary posiadacza. Na końcu rozważań zasadnym jest przywołanie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 roku, w którym wskazano, że zasadą konstytucyjnie określoną – od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa – jest nienaruszalność prawa własności. Zasiedzenie jest natomiast odstępstwem od tej zasady, i to daleko idącym. W związku z tym wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawo majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. Niedopuszczalne jest więc nie tylko konstruowanie ochrony prawnej posiadacza in statu usucapiendi w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, ale również, a raczej tym bardziej, postulowanie i ocena równości sytuacji prawnej poszczególnych kategorii takich posiadaczy (posiadaczy poszczególnych kategorii nieruchomości) w świetle ust. 2 tego przepisu (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 roku, sygn. akt P 3/03, OTK-A 2003, nr 8, poz.82).

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił wniosek o zasiedzenie.