

**Sygn. akt:** IV Ca 1040/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – SSO Barbara Kamińska

Sędziowie SO Małgorzata Michalska

SO Małgorzata Szeromska (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie 22 lutego 2017 r. w P.

sprawy z wniosku Z. G. i M. G. (1)

z udziałem Gminy J., M. G. (2), L. G., Skarbu Państwa Starosty G.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Żyrardowie z 21 września 2016 r.

sygn. akt I Ns 409/15

**postanawia:**

oddalić apelację.

**Sygn. akt IV Ca 1040/16**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Żyrardowie postanowieniem z 21 września 2016 r. oddalił wniosek Z. G. i M. G. (1) o zasiedzenie nieruchomości.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

Aktem nadania ziemi z 30 listopada 1954 roku J. G. – ojciec wnioskodawcy Z. G. otrzymał na własność nadział ziemi o obszarze około 0,46 ha, ze stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości ziemskiej położonej w M., oznaczonej nr (...). W oparciu o plan działki numer (...) powstałej z podziału części nieruchomości pod nazwą hipoteczną (...) sporządzony na podstawie § 7 rozporządzenia ministra Sprawiedliwości z dnia 26 listopada 1946 r. o urządzaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych działka nr (...) uzyskała nowe granice, które nie obejmowały gruntu o powierzchni 498 m<sup>(2)</sup> (będącego w części przedmiotem zasiedzenia) wydzielonego pod poszerzenie ulicy (...) oraz części gruntu o powierzchni 0,0300 ha, który został odłączony pod poszerzenie ulicy (...) w wyniku czego jej właścicielem stał się Skarb Państwa. Starosta Powiatu G. decyzją z dnia 23 kwietnia 2015 roku odmówił zwrotu tej nieruchomości. Decyzją z dnia 27 sierpnia 2015 roku Wojewoda (...) utrzymał w mocy decyzję Starosty G. z dnia 23 kwietnia 2015 roku orzekającą o odmowie zwrotu nieruchomości położonej w M., gminie J., oznaczonej w ewidencji gruntów jak część

działki ewidencyjnej nr (...) oraz części działki ewidencyjnej nr (...). W dniu 30 września 1978 roku wnioskodawcy M. G. (3) i Z. G. zawarli związek małżeński. M. G. (3) wprowadziła się do domu zamieszkiwanego przez wnioskodawcę Z. G. oraz jego rodziców. Po ślubie L. G. zezwoliła wnioskodawcom na korzystanie z działki przed domem, w tym także nieruchomości która jest objęta wnioskiem o zasiedzenie. W dniu 16 września 1994 roku w Kancelarii Notarialnej w Ż. przed notariuszem A. B. (1) sporządzono akt notarialny umowy darowizny zabudowanej nieruchomości położonej w M., gminie J., o obszarze 910 m<sup>(2)</sup>, oznaczonej działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Właścicielem zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr (...) jest Z. G.. Właścicielem nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, stanowiącej drogę, oznaczonej nr (...), położonej przy ul. (...), obręb (...) – M., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest Skarb Państwa, a zarządcą wójt Gminy J.. W dniu 12 lutego 2008 roku zmarł ojciec wnioskodawcy – J. G.. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyła żona L. G., syn M. G. (2) oraz syn Z. G. w udziale wynoszącym po 1/3 części spadku każde z nich. Pismem z dnia 8 stycznia 2013 roku wnioskodawca zwrócił się do Wójta Gminy J. z wnioskiem o sprzedaż części działki nr (...), znajdującej się przy ul. (...) w M., przyległej do nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), stanowiącej własność wnioskodawcy. Decyzją z dnia 18 maja 2015 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie G. nakazał wnioskodawcy w terminie 2 miesięcy rozbiórkę ogrodzenia pobudowanego na terenie przynależącym do drogi publicznej położonej na działce o nr ewidencyjnym (...). Powyższa decyzja została uchylona w całości przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 18 sierpnia 2015 roku. Ponadto organ uchylając decyzję orzekł rozbiórkę ogrodzenia działki nr ewid. (...) przy ul. (...) w miejscowości M. usytuowanego na terenie drogi publicznej położonej na działce nr ewid. (...). Działka nr (...), położona w M. stanowi ciąg drogowy drogi ul. (...), będącej w zarządzie Wójta Gminy J.. Nie jest ona zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych. W myśli przepisów w/w ustawy stanowi ona drogę wewnętrzną. W pasie drogowym działki zlokalizowana jest: sieć gazowa wraz z przyłączami będącymi własnością i w zarządzie (...) sp. z o.o.; sieć wodociągowa będąca własnością oraz w zarządzie Gminy J.; sieć kanalizacji sanitarnej znajdująca się w zarządzie Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o.; kabel telefoniczny rozdzielczy wraz z przyłączami abonenckimi będący własnością i w zarządzie O. Polska. Sieć gazowa rozdzielcza w pasie drogowym drogi lokalnej ul. (...) dz. ew. 472, położonej w M. wybudowana została w 1984 – 1985 r. Pozwolenie na budowę przyłącza gazowego do budynku mieszkalnego na działce nr ew. (...), położonej w M., w wyniku podziału której powstała działka nr ew. (...) położona w M., wykonane zostało na podstawie Decyzji nr (...) Naczelnika Gminy J. z dnia 6 marca 1985 roku w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę przyłącza gazowego. Brak jest natomiast dokumentów stwierdzających datę budowy sieci telekomunikacyjnej w pasie drogowym przedmiotowej działki, jednakże stwierdzić należy, że na podstawie decyzji nr (...) w 1985 roku sieć telekomunikacyjna znajdowała się już w drodze. Sieć gazowa rozdzielcza wraz z przyłączami jak również sieć telekomunikacyjna wybudowane zostały w ramach tzw. inwestycji infrastrukturalnych przy pomocy (...) Komitetów (...) oraz pełnej akceptacji mieszkańców, co nie wymagało pisemnych zgód na realizację na działkach prywatnych elementów infrastruktury technicznej o znaczeniu społecznym. Po ślubie M. G. (3) wraz ze Z. G. zamieszkali wspólnie w budynku na nieruchomości należącej do rodziców wnioskodawcy. Od tego czasu, za pozwoleniem matki wnioskodawcy działką przed domem zajmowali się wnioskodawcy. Obecnie istniejące ogrodzenie, którego dotyczy decyzja o rozbiórce od ulicy (...) zostało zbudowane w 2008 roku. Wnioskodawcy zagrozdziili wtedy część działki o numerze (...), zaliczanej w ewidencji gruntów do dróg (ul. (...)). W obrębie części działki (...), która została zagrozdzona znalazła się nitka sieci gazowej oraz sieci telekomunikacyjnej doprowadzające gaz i sieć telekomunikacyjną również do innych nieruchomości. Wcześniej działka była ogrodzona w granicach, jakie działka uzyskała po 1946 roku, po zmianie granic i odjęciu 498 m<sup>(2)</sup> na ulicę (...), a więc w granicach geodezyjnych. Przed poprzednio stojącym płotem zasadzone były lipy w czynie społecznym, tak jak przed innymi posesjami wzdłuż na ulicy (...). Obecnie pozostała jedna lipa stoi w obrębie ogrodzenia ma znacznie obcięte gałęzie. Na terenie przed płotem wnioskodawcy sadzili rośliny. Pomimo, że na nieruchomości zamieszkiwała wnioskodawczyni wraz z mężem, to za właścicieli nieruchomości uznawani byli rodzice wnioskodawcy, do czasu przepisania własności działki (...). Do chwili obecnej wnioskodawcy zajmują się nieruchomości, dbają o nią, sadzą kwiaty.

W ocenie Sądu Rejonowego posiadanie sprawowane przez wnioskodawców M. i Z. G. nieruchomości gruntowej o powierzchni około 150 m<sup>2</sup>, położonej w M., stanowiącej część działki oznaczonej w rejestrze gruntów nr (...) miało charakter samoistny dopiero od 2008 roku. W tym też roku wnioskodawca wraz z synami zbudowali ogrodzenie oraz wyłożyli kostką teren przed bramą wjazdową, które to prace zostały poczytane jako przejaw wykonywania uprawnień właścicielskich. Sadzenie roślin, czy drzew, a nawet żywopłotu przed płotem w pasie drogowym nie może być uznane za przejaw bycia właścicielem, tym bardziej, że również inni właściciele posadzili drzewa przed swymi płotami, częściowo w ramach prac społecznych. Wniosek został oddalony, bowiem od 2008 r. nie upłynął 30 letni okres wymagany do zasiedzenia, przy przyjęciu samoistnego posiadania wnioskodawców w złej wierze.

Apelację od tego orzeczenia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając postanowienie w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie art. 233 k.p.c. polegające na dokonaniu przez Sąd I instancji ustaleń w sposób sprzeczny z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek niedokonania wszechstronnej oceny dowodów poprzez pominięcie szeregu okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, uchybiając przy tym zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego:

a. Sąd dokonując oceny materiału dowodowego stwierdził z jednej strony, że zeznania powołanych w sprawie świadków korespondowały ze sobą i nie było podstaw odmówić im wiarygodności, a z drugiej strony stwierdził, że zeznania wnioskodawców i uczestniczki L. G. nie zasługują na wiarę, podczas gdy: wszystkie te osoby zgodnie zeznały, że od ulicy w miejscu gdzie teraz stoi trwale ogrodzenie był żywopłot, który pełnił funkcję ochronną; pomimo zmian ewidencyjnych granic działki (...) nieruchomością stanowiącą przedmiot zasiedzenia w 1960 roku władał i korzystał z niej co najmniej od 1954 roku J. G., L. G., a następnie Z. G. i M. G. (3); przedmiotowa nieruchomość aktualnie w ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostę G. wprawdzie wpisana jest jako rodzaj użytku "dr", jednakże w rzeczywistości działka użytkowana jest i była jako ogródek i podjazd do domu, a rzekoma „droga” nie została zaliczona do którejkolwiek dróg publicznych i faktycznie w tym miejscu nie powstała; w rzeczywistości nigdy nie poszerzono drogi, a na przedmiotowej nieruchomości Skarb Państwa nigdy nie zrealizował procesu inwestycyjnego;

b. Sąd w ogóle nie dokonał oceny zeznań świadków: G. P., A. B. (2), H. P. i S. Z., którzy są bliskimi sąsiadami wnioskodawców i którzy potwierdzili samoistne posiadanie wnioskodawców i nie wskazał, dlaczego mimo, że uznał je za spójne nie podzielił zdania świadków, że przed 2008 roku sporna część gruntu była zajmowana przez wnioskodawców i ich poprzedników prawnych.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych poprzez błędne przyjęcie, że działka gruntu figurująca w ewidencji jako droga jest drogą mimo, że nigdy nią nie była i że samo wpisanie drogi do ewidencji to warunkuje;

b. naruszenie art. 336 k.c. poprzez błędne uznanie, że skoro działka (...) oznaczona jest w dokumentach ewidencji gruntów jako droga (bez klasy) oraz zlokalizowana w pasie drogowym, i przebiegają przez nią urządzenia przesyłowe to z tej racji nie może być przedmiotem posiadania w rozumieniu art. 336 k.c. tj. posiadania prowadzącego do zasiedzenia.

c. naruszenie art. 336 k.c. poprzez uznanie, że czynienie nasadzeń, żywopłotu przed płotem - nie może być uznane za przejaw samoistnego posiadania jak właściciel.

3. naruszenie art. 172 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię tego przepisu i przyjęcie na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, że o posiadaniu samoistnym nieruchomości świadczy dopiero posadowienie w 2008 roku płotu.

Apelujący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku po uprzednim dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego geodety celem wyodrębnienia geodezyjnego części nieruchomości.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest niezasadna, a jej zarzuty chybione. Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i uznaje je za własne. Dokonana przez Sąd I instancji ocena dowodów została dokonana w ramach wyznaczonych przez przepis art. 233 § 1 k.p.c. Sąd orzekający ma prawo do oceny przeprowadzonych dowodów według własnego uznania, co nie oznacza dowolności i arbitralności, natomiast wymaga bezstronności, konieczności przestrzegania zarówno zasad logicznego rozumowania, jak i doświadczenia życiowego. Sąd I instancji wymogom tym sprostał. Zawarta w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ocena dowodów została dokonana bardzo dokładnie i szczegółowo, nie sposób dopatrzeć się w niej jakiegokolwiek błędów. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie polega bowiem na wykazaniu odmiennej interpretacji zebranych w sprawie dowodów. Naruszenie tego przepisu ma miejsce wtedy, gdy wykazano, iż sąd przekroczył granicę swobodnej oceny dowodów, którą wyznaczają czynniki logiczny i ustawowy, zasady doświadczenia życiowego, aktualny stan wiedzy, stan świadomości prawnej i dominujących poglądów na sądowe stosowanie prawa. Jeżeli zatem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, i oczywiście zgodne z gromadzonym materiałem dowodowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. Nawet wówczas, gdy w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyr. SA w Lublinie z 12.8.2015 r., III AUA 415/15, Legalis; wyr. SA w Poznaniu z 29.7.2015 r., III AUA 216/15, Legalis). Stąd dopóki skarżący wyrok apelacją nie wykaże istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, dopóty nie można uznać, że doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W rozpoznawanej sprawie apelująca błędów takich nie wykazała, uzasadnienie apelacji zawiera jedynie odmienną ocenę dowodów, co nie może stanowić wystarczającej podstawy do uznania, że naruszona została dyspozycja art. 233 § 1 k.p.c. Nietrafny jest zarzut, że sąd I instancji w ogóle nie dokonał oceny zeznań świadków G. P., A. B. (2), H. P. i S. Z.. Na stronie 5 uzasadnienia powołani zostali ci świadkowie jako dowód poczynionych ustaleń faktycznych, natomiast ocena ich zeznań znajduje się na stronie 6.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że przed 2008 r. przedmiotowa nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa użytkowana była przez wnioskodawców w ten sposób, że zasadzone były krzaki bzu, które nazywali oni „żywopłotem”, sadzili tam kwiaty, krzewy. Jednakże taki sposób zagospodarowania terenu przed własną posesją nie świadczy o samoistnym posiadaniu nieruchomości, jest to bowiem powszechny zwyczaj, że właściciele nieruchomości dbają o estetykę i wygląd swych posesji, uprawiając rośliny ozdobne również przed posesją, na ulicy. Zwykle właściciel pasa drogowego (Skarb Państwa czy Gmina) nie sprzeciwia tego rodzaju działaniom, wynikają one bowiem z dbałości o estetykę i są uznawane za pożądane, zwłaszcza na niewielkich uliczkach, gdyż na głównych arteriach zwykle właściciel drogi realizuje swoje projekty. Sąd Okręgowy nie na wątpliwości, że takie działanie właściciela posesji nie może prowadzić do zasiedzenia gruntów publicznych. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika także, że również inni właściciele nieruchomości położonych wzdłuż działki nr (...) sadzili przed swoimi posesjami rośliny, w tym lipy.

Nadto, z zeznań świadków H. P. (k-73), G. P. (k-89), S. Z. (k-74) wynika, że poprzednie ogrodzenie nieruchomości (przed 2008 r.) znajdowało się bliżej domu, niż obecne ogrodzenie, było równe z bramą, która znajduje się w tym samym miejscu co poprzednia, jednak obecnie jest ona „wkłębnięta” w stosunku do ogrodzenia. Zatem wnioskodawcy w 2008 r. ogrodzili grunty Skarbu Państwa w rozmiarze większym, aniżeli używany uprzednio.

Powyższe wynika także z oświadczenia wnioskodawcy złożonego na rozprawie apelacyjnej. Z mapy znajdującej się na k-24 wynika, że w 1960 r. ustalono powierzchnię działki nr (...) w nowych granicach, wówczas też „odeszło” pod ul. (...) m<sup>2</sup>. Działka ta, w nowych granicach, została przez ojca wnioskodawcy podzielona na 4 działki pomiędzy 1960 a 1970 r. (okazane na szkicu k-17 i oznaczone numerami (...)) i jak oświadczył wnioskodawca na rozprawie apelacyjnej, stare ogrodzenie było w granicy działki.

Nie ma podstaw także do przyjęcia, że Skarb Państwa wyzbył się posiadania samoistnego tej części nieruchomości. Z dokumentu urzędowego w postaci decyzji nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie G. wynika, że 29 sierpnia 1996 r. Kierownik Urzędu Rejonowego w Ż. wydał decyzję nr (...), zatwierdzającą m. in. projekt zagospodarowania działki, według którego ogrodzenie od strony ulicy (...) miało przebiegać w granicy między działką (...) i działką nr (...) stanowiącą teren pod drogę (k-35). Zezwalając na budowę ogrodzenia w granicy działki Skarb Państwa zmanifestował swoje władztwo nad działką nr (...).

Chybiony jest zarzut naruszenia ustawy o drogach publicznych: Sąd I instancji wyraźnie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wskazał, że działka nr (...) stanowi ciąg drogowy, nie jest zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych i stanowi ona drogę wewnętrzną (strona 3 uzasadnienia). Bez żadnych wątpliwości stwierdzić należy, że faktycznie działka ta pełni funkcję drogi wewnętrznej, stanowi bowiem jedyny dojazd dla zlokalizowanych przy niej działek.

Reasumując, ponowna analiza zgromadzonego materiału dowodowego nie dała podstaw do poczynienia odmiennych ustaleń, a co za tym idzie, nie dała podstaw do uznania, że spełnione zostały przesłanki do zasiedzenia nieruchomości określone w art. 172 k.c.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Małgorzata Michalska Barbara Kamińska Małgorzata Szeromska