

Sygn. akt I Ns 359/19

POSTANOWIENIE

Dnia 4 września 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodnicząca: Asesor sądowy Magdalena Józwiak

Protokolant: stażysta Jarosław Ciski

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2020 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku Z. W.

z udziałem G. K. i A. F. (1)

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. zasądzić od wnioskodawczyni Z. W. na rzecz uczestniczki G. K. kwotę 5 417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
3. zasądzić od wnioskodawczyni Z. W. na rzecz uczestniczki A. F. (1) kwotę 5 417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
4. przyznać na rzecz (...) Ośrodka Geodezji kwotę 31,70 zł (trzydzieści jeden złotych i siedemdziesiąt groszy) i kwotę tę nakazać wypłacić tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi;
5. nakazać pobrać od wnioskodawczyni Z. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 31,70 zł (trzydzieści jeden złotych i siedemdziesiąt groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I Ns 359/19

UZASADNIENIE

W dniu 17 kwietnia 2019 roku Z. W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o stwierdzenie, że nabyła ona z dniem 30 września 2012 roku poprzez zasiedzenie prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., oznaczonej jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, iż jej ojciec objął przedmiotową nieruchomość w posiadanie po zakończeniu II W. Światowej. Po jego śmierci w 1973 roku jedyną osobą zajmującą się działką stała się wnioskodawczyni. Ujawniony w księdze właściciel nieruchomości, W. F., nie interesował się działką. Po jego śmierci właścicielkami nieruchomości stały się uczestniczki G. K. i A. F. (1), które jednak nawiązały kontakt z wnioskodawczynią dopiero jesienią 2018 roku. Wnioskodawczyni podała, że od 1973 roku zarządzała działką jak właściciel, dokonała szeregu prac budowlanych, nadal tam zamieszkuje i opiekuje się działką.

/wniosek - k. 4-6/

W odpowiedzi na wniosek uczestniczki, reprezentowane przez radcę prawnego, wniosły o oddalenie wniosku i zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania. Uczestniczki zakwestionowały samoistny charakter władania nieruchomością przez wnioskodawczynię. Podały, że w chwili objęcia działki w posiadanie przez ojca wnioskodawczyni nieruchomość stanowiła własność A. F. (2), która zawarła z nim ustną umowę najmu. Po śmierci A. F. (2) właścicielem stał się jej syn W. F. i potwierdził wnioskodawczyni warunki najmu na dotychczasowych zasadach, a następnie w związku z coraz częstszymi żądaniami wnioskodawczyni dotyczącymi nakładów, napraw, remontów, strony porozumiały się tak, by Z. W. nie uiszczala już czynszu najmu, ale zamiast tego przeprowadzała na działce wszelkie prace naprawcze i konserwacyjne na własny koszt. Uczestniczki ponadto podniosły, że należny podatek od nieruchomości w okresie zasiedzenia uiszczany był przez uczestniczki, a wcześniej ich ojca.

/odpowiedź na wniosek - k. 58-62/

Do zamknięcia rozprawy strony pozostały przy swoich stanowiskach.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), objęta księgą wieczystą Kw nr (...), oznaczona jako działka o numerze (...) oraz nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) (R. 43), objęta księgą wieczystą Kw nr (...), oznaczona jako działka o numerze (...), stanowiły własność A. F. (2) do jej śmierci w 1975 roku. Udziały w opisanych wyżej nieruchomościach nabyły jej dzieci: W. F. i U. Z.. Dnia 18 maja 2001 roku dokonali oni umownego działu spadku i zniesienia współwłasności w ten sposób, że nieruchomość położona przy ul. (...) (wskazywano co do niej również adres ul. (...)) przypadła W. F., a nieruchomość położona przy ul. (...) – U. Z.. Następnie objętą wnioskiem nieruchomość przy ul. (...) w Ł. po śmierci W. F. odziedziczyły jego córki – uczestniczki postępowania, w udziałach po 1/2 każda z nich. W protokole dziedziczenia nie wskazały one wśród składników spadku po ich ojcu przedmiotowej nieruchomości. Obecnie to one są wpisane jako współwłaścicielki tej nieruchomości, w prowadzonej dla niej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych księdze wieczystej o numerze (...). Ich nazwiska widnieją również w wypisie z rejestru gruntów.

/bezsporne, a ponadto: odpis zupełny księgi wieczystej k. 110-111v, kserokopia postanowienia spadkowego – k. 67; kserokopia protokołu dziedziczenia – k. 11-15; akt poświadczenia dziedziczenia k. 134-135; akt notarialny obejmujący umowę o dział spadku i zniesienie współwłasności – k. 197-198; wypis z rejestru gruntów – k. 82; dokumentacja geodezyjna – k. 187-196/

Dnia 25 lipca 1945 roku na opisanej wyżej nieruchomości zamieszkał L. W. wraz z żoną H. oraz dziećmi, w tym córką Z. W.. Dokonał samowolnego zajęcia nieruchomości, która została opuszczona przez mieszkającą tam w czasach okupacji Niemkę. Cała rodzina W. została zameldowana na tej nieruchomości. Dom był w stanie zdewastowanym, L. W. wyremontował go, wstawił nowe okna i drzwi. Właścicielka nieruchomości – A. F. (2) i jej rodzina nie miała potrzeby zamieszkiwać na tej nieruchomości, ponieważ każdy spośród członków tej rodziny miał zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. A. F. (2) zawarła z L. W. ustną umowę najmu, na podstawie której L. W. uiszczal jej czynsz w zamian za możliwość zamieszkiwania z rodziną na przedmiotowej nieruchomości.

/bezsporne, a ponadto kserokopia księgi meldunkowej - k. 18v-21v; zeznania świadka M. F. – k. 152-152v, znacznik czasowy 02:50:40-02:54:07; zeznania wnioskodawczyni – k. 238-238v, znacznik czasowy 01:59:39-02:03:52/

L. W. zmarł w 1973 roku. Od tamtej pory na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwała wnioskodawczyni, jej matka i jej syn J. W.. Wcześniej bowiem jej rodzeństwo założyło własne rodziny i wyprowadziło się. Wnioskodawczyni nigdy nie zawierała związku małżeńskiego.

/bezsporne, a ponadto zeznania świadka K. M. – k. 234v, znacznik czasowy 00:08:12-00:23:00/

Do 1975 roku, tj. do śmierci A. F. (2), L. W., a następnie wnioskodawczyni, opłacali jej czynsz najmu przedmiotowej nieruchomości. Był to czynsz płatny w pieniądzu, gotówkę, kwartalnie. A. F. (2) wystawiała im na to pokwitowania.

Podczas spotkań, kiedy przyjeżdżała po odbiór czynszu, L. W. opowiadał jej między innymi o tym, jakie remonty tam przeprowadził.

/bezsporne, a ponadto: kserokopie pokwitowań – k. 268-269; zeznania wnioskodawczyni – k. 238-238v, znacznik czasowy 02:07:11-02:11:30; zeznania świadka K. M. – k. 245, znacznik czasowy: 00:23:00-26:16/

Po śmierci A. F. (2) jej syn – W. F., potwierdził wnioskodawczyni warunki najmu na dotychczasowych zasadach. Były to ustalenia w formie ustnej. Jeszcze przed działem spadku, którego dokonał ze swoją siostrą w 2001 roku, W. F. umówił się z U. Z., że pożytki z działki nr (...) (ul. (...)) będzie czerpał on, a z działki nr (...) – jego siostra. Pobieranie przez niego czynszu z nieruchomości przy ul. (...) odbywało się w ten sposób, że przyjeżdżał on na teren tej nieruchomości około jeden raz na kwartał, czasem towarzyszyła mu jego ówczesna żona – M. F. i małoletnia wówczas córka – G. K. (z domu F.). Zostawały one na ogół w samochodzie, czasem M. F. czekała w przedpokoju przyglądając się, czy jest tam jeszcze coś do zrobienia, a W. F. wchodził do pokoju z wnioskodawczynią i tam odbywało się uiszczenie czynszu. Z czasem wnioskodawczyni zaczęła występować wobec niego z coraz częstszymi żądaniami przeprowadzania napraw i remontów na przedmiotowej nieruchomości, na przykład w związku z problemami z kominem czy sytuacją, kiedy po burzy wypadło okno na strychu. Na początku lat 90-ych W. F. otrzymał dwukrotnie mandat za brak odśnieżenia nieruchomości przy ul. (...). Zdenerwował się wówczas, stwierdził, że nie będzie dopłacał do tej nieruchomości. Udał się z żoną do wnioskodawczyni i ustalili, że Z. W. będzie na tej nieruchomości jako dozorca mieszkać i odpowiadać za odśnieżanie, sprzątanie i drobne naprawy, a W. F. nie będzie od niej już pobierać czynszu najmu w pieniądzu. To spotkanie miało miejsce w 1991 roku. Od tamtej pory W. F. jeździł doglądać tej nieruchomości minimum dwa razy w roku, do 2017 roku, kiedy zmarł. Zachorował na nowotwór w 2014 roku i kiedy był już chory, często jeżdżąc doglądać przedmiotowej nieruchomości, zostawał w samochodzie. W 2002 roku złożył wniosek o dokonanie wpisu siebie jako właściciela w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości i został do niej wpisany.

/dowody: zeznania świadka M. F. – k. 151v-153, znacznik czasowy: 02:17:14-03:24:30; zeznania świadka U. Z. – k. 153v-154, znacznik czasowy: 03:29:43-03:45:48; zeznania świadka R. K. – k. 155v, znacznik czasowy: 04:25:04-04:26:09; zeznania uczestniczki G. K. – k. 239-240, znacznik czasowy: 02:53:30-03:16:45, k. 253v, znacznik czasowy: 00:11:59-00:20:17, k. 344, znacznik czasowy: 00:14:47-00:17:56; kserokopia zawiadomienia z Wydziału Ksiąg Wieczystych – k. 207/

W. F. pozostawał współwłaścicielem jeszcze dwóch innych nieruchomości – przy ul. (...). Były to nieruchomości zarządzane wcześniej przez miasto, podlegające administracji publicznej, administrowała nimi z ramienia miasta A. F. (2) w ramach swojego zawodu, nie była ich współwłaścicielką. Następnie, po przepisaniu udziałów w opisanych wyżej nieruchomościach na W. F. przez osoby spoza rodziny F., to również osoby zatrudnione w administracji zajmowały się zawieraniem umów najmu z lokatorami i pobieraniem czynszu, nie W. F. osobiście. Przez 30 lat przed swoją śmiercią W. F. utrzymywał się z dochodów z tych dwóch nieruchomości.

/bezsporne, a ponadto: zeznania M. F. – k. 152v-153, znacznik czasowy: 02:54:07-03:24:30; zeznania uczestniczki G. K. – k. 253v, znacznik czasowy: 00:11:59-00:16:38, k. 344v, znacznik czasowy: 00:04:27-00:06:49/

Siostra W. U. Z. – miała zawartą pisemną umowę najmu z osobami zamieszkującymi na nieruchomości, która przypadła jej w wyniku opisanego wcześniej działu spadku. Nie wystawiała im pokwitowań, wzmiankę o płatności umieszczano na umowie wraz z datą i podpisami obu stron.

/bezsporne, a ponadto zeznania świadka U. Z. – k. 154, znacznik czasowy: 03:45:48-03:52:19/

W latach 60-ych W. F. zlecał jeszcze różne prace naprawcze czy prosił znajomych o pomoc w ich wykonaniu – przy konserwacji dachu, szybach, które wypadały z okien, przy elektryce. Po śmierci L. W. wnioskodawczyni zaczęła zajmować się nieruchomością, dokonywać licznych remontów, napraw. Te remonty przeprowadzane były cyklicznie od lat 70-ych. Część z nich syn wnioskodawczyni wykonywał samodzielnie na jej zlecenie, przy niektórych korzystał z pomocy kolegów czy sąsiadów, okna natomiast były wymieniane przez ekipę remontową. W latach 70-ych wnioskodawczyni dokonała wymiany ogrodzenia nieruchomości z drewnianego na siatkę ogrodzeniową na

metalowych słupkach, a następnie około 2005 roku – wymiany tej siatki na ogrodzenie z płyt prefabrykowanych. Około 1980 roku dokonano rozbiórki starej komórki, na jej miejscu wybudowano budynek gospodarczy dostawiony do części mieszkalnej domu, następnie wybudowano w nim kuchnię i łazienkę. Odbyło się to bez pozwolenia na budowę. Wnioskodawczyni przeprowadziła wycinkę drzew owocowych i krzewów owocowych na przedmiotowej nieruchomości w latach 70-90-ych. Uprawiała i nadal uprawia tam ogród (uprawy warzyw i kwiatów). Zleciła naprawę i remont dachu, stopniowo dokonano wymiany całego poszycia na nowe. Przeprowadziła remont łazienki, pokoiów w domu. Przeprowadziła również remonty polegające na kładzeniu tynków na ścianach, remoncie kuchni, zakupieniu nowych mebli, wymianie okien na plastikowe (około 2010 roku), wymianie oraz odnowieniu podłóg w domu (około 2000-2005 roku), naprawie sufitu, pokryciu go boazerią, wyremontowaniu drugiej komórki – drewniana została wymieniona na zbudowaną z płyt. Około 5-10 lat temu doszło do wymiany części przyłącza instalacji elektrycznej z uwagi na zmianę warunków technicznych, licznik musiał zostać umieszczony na zewnątrz budynku. Zostały wymienione dwa kominy, rozebrana drewniana weranda, na jej miejscu postawiono mur z pustaka. Wszystkie te remonty i prace naprawcze od 1991 roku finansowane były przez Z. W., wcześniej część z nich również, i stąd wynikały też problemy z uiszczaniem czynszu – wnioskodawczyni skarżyła się W. F., że na przedmiotowej nieruchomości ciągle coś się psuje. Zgłaszała mu konieczność przeprowadzenia prac naprawczych i konserwacyjnych budynku, część tych prac – jak opisano wyżej, była wykonywana przez nią, część przez niego.

/dowody: zeznania świadka D. M. – k.146v-147, znacznik czasowy 00:13:01-00:26:24; zeznania świadka J. W. – k. 147-148v, znacznik czasowy 00:28:15-01:02:56; zeznania świadka G. M. – k. 148v-149v, znacznik czasowy 01:04:27-01:25:53; zeznania świadka Z. P. – k. 149v-150v, znacznik czasowy 01:26:19-02:05:38; zeznania świadka J. B. – k. 154-154v, znacznik czasowy 03:52:19-04:03:36; zeznania świadka S. M. – k. 236-237, znacznik czasowy 01:01:23-01:07:40; zeznania świadka W. C. – k. 237-237v, znacznik czasowy 01:41:45-01:50:19; zeznania świadka K. M. – k. 234v-235, znacznik czasowy 00:14:16-00:23:00; zeznania świadka E. W. – k. 235-236, znacznik czasowy 00:31:35-00:50:33; zeznania świadka M. F. – k. 152, znacznik czasowy – 02:17:14-02:50:40; zeznania wnioskodawczyni – k. 238-238v, znacznik czasowy 02:03:52-02:26:11/

Przez cały opisany wyżej okres oraz obecnie, zarówno syn wnioskodawczyni, jak i jeden z sąsiadów – W. C., wiedzieli o tym, że przedmiotowa nieruchomość nie jest własnością Z. W.. Wnioskodawczyni miała świadomość tego, że właścicielem nieruchomości po śmierci A. F. (2) pozostawał konkretnie jej syn W. F., powiedziała o tym swojej wnuczce, kiedy ta spytała ją o osobę właściciela.

/dowody: zeznania świadka W. C. – k. 237v, znacznik czasowy: 01:45:45-01:50:19; zeznania świadka S. M. – k. 236-236v, znacznik czasowy: 01:07:40-01:11:24/

W 1982 roku wnioskodawczyni zleciła i sfinansowała przeprowadzenie przyłączenia przedmiotowej nieruchomości do sieci wodociągowej wraz z wybudowaniem wewnętrznej instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej. Była również próba podłączenia wody dla lokatorów zamieszkałych w nieruchomości położonej przy ul. (...), należącej do siostry W. U. Z., ale lokatorzy ci nie zgodzili się, bowiem nie chcieli partycypować w kosztach tej inwestycji. Dnia 30 września 1982 roku wnioskodawczyni zawarła z Przedsiębiorstwem (...) umowę o dostawę wody i odprowadzanie ścieków. Do tej umowy nie był wskazany tytuł prawny do zajmowanej nieruchomości. Dnia 22 stycznia 2004 roku zawarła ona kolejną umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków. W umowach tych została ona określona mianem „odbiorcy”.

/bezsporne, a ponadto: kserokopie dokumentacji związanej z wykonaniem przyłącza wodociągowego – k. 25-33, rachunek – k. 36-36v; umowy – k. 34-35v, k. 44-45v; pismo z Zakładu (...) – k. 100; zeznania świadka U. Z. – k. 153v-154, znacznik czasowy: 03:29:43-03:39:47/

W 1991 roku wnioskodawczyni zleciła i sfinansowała proces budowlany przyłączenia przedmiotowej nieruchomości do sieci gazowej. W obowiązującym wówczas stanie prawnym, budowa przyłącza gazowego nie wymagała przedkładania dokumentów do uzyskania pozwolenia na budowę. W dokumencie „Zapewnienie i warunki techniczne dla przyłączenia gazu” wskazano, że dla dokonania takich prac konieczne jest przedstawienie dokumentu o tytule własności, współwłasności lub decyzji o przydziale.

/bezsporne, a ponadto: kserokopie dokumentacji i rachunków związanych z wykonaniem przyłącza gazowego – k. 37-43; pismo z (...) Sp. z o.o. – k. 91/

Dnia 27 września 2005 roku wnioskodawczyni zawarła z (...) S.A. umowę przesyłową i sprzedaży energii elektrycznej. Dnia 26 listopada 2010 roku wnioskodawczyni zawarła z (...) S.A. umowę kompleksowego dostarczania paliwa gazowego. Jako podstawę swojego tytułu prawnego do lokalu wskazała okoliczność zasiedlenia działki w 1945 roku.

/bezsporne, a ponadto – umowa – k. 46-47v; umowa - k. 105, oświadczenie - k. 106/

W 1985 roku należny podatek gruntowy został zapłacony przez A. F. (2). Podatek od nieruchomości za lata 2014 - 2016 został zapłacony przez W. F., za 2017 rok – przez jego konkubinę, natomiast za lata 2018 i 2019 - przez G. K.. Decyzje wymiarowe dotyczące podatku od przedmiotowej nieruchomości wystawiane były w odniesieniu do roku 2012 – na W. F., do lat 2018-2019 – na uczestniczki postępowania.

/dowody: potwierdzenia wpłat - k. 78, 162; zaświadczenie - k. 79v-80/

Umowa o wywóz śmieci została zawarta jeszcze w czasach, kiedy był opłacany czynsz A. F. (2). Dnia 5 stycznia 1998 roku wnioskodawczyni i Miejskie Przedsiębiorstwo (...) o.o. zawarły aneks do umowy dotyczącej wywozu odpadów komunalnych. Dnia 6 kwietnia 2004 roku wnioskodawczyni zawarła w wymienionym wyżej podmiocie umowę na wywóz odpadów komunalnych z przedmiotowej nieruchomości. Dnia 16 lipca 2013 roku wnioskodawczyni udzieliła swojemu synowi pełnomocnictwa do wypowiedzenia tej umowy. Dnia 18 lipca 2013 roku wnioskodawczyni zakupiła pojemnik na śmieci. Do 2014 roku wnioskodawczyni nie uiszczala opłat za wywóz śmieci w związku ze zmianą regulacji prawnych dotyczących wywozu odpadów, bowiem nie знаła numeru rachunku osobistego do dokonywania płatności. Dnia 20 kwietnia 2020 roku Urząd Miasta Ł. skierował do wnioskodawczyni upomnienie dotyczące zaległości w opłatach za wywóz odpadów za okres od listopada 2016 roku do kwietnia 2020 roku. Wnioskodawczyni pokryła te zaległości.

/dowody: zeznania wnioskodawczyni – k. 344v, znacznik czasowy: 00:17:56-00:28:51; aneks – k. 319-319v; umowa – k. 320-320v; pełnomocnictwo – k. 321; dowód wpłaty – k. 322; upomnienie – k. 323-325; potwierdzenie przelewu – k. 326/

Wnioskodawczyni dnia 15 maja 2013 roku złożyła deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za przedmiotową nieruchomość, w 2014 roku złożyła kolejną deklarację, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014 roku. Dnia 2 marca 2020 roku uczestniczka G. K. złożyła trzy takie deklaracje dotyczące nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., obowiązywały one od dnia 1 grudnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku, od 1 stycznia 2019 roku od 11 listopada 2019 roku oraz deklarację obowiązującą od dnia 12 grudnia 2019 roku. Zawiadomienia z Miasta Ł. dotyczące nowych stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w 2019 roku kierowane były do wnioskodawczyni. Dnia 4 maja 2020 roku uczestniczka G. K. otrzymała z Urzędu Miasta Ł. upomnienie dotyczące zaległości w opłatach za wywóz odpadów za okres od grudnia 2014 roku do marca 2020 roku. Uczestniczka pokryła te zaległości.

/bezsporne, a ponadto – kserokopie deklaracji – k. 250-252, 297-310v; pismo z (...) k. 296; zawiadomienia – k. 270-271; upomnienie – k. 282-284v; potwierdzenie przelewu – k. 285/

Na przełomie września i października 2018 roku wnioskodawczyni zadzwoniła na znany jej numer telefonu stacjonarnego należący do W. F.. Początkowo nikt nie odbierał, w końcu telefon odebrał syn uczestniczki G. R. K., i do dalszych kontaktów wskazał swoją matkę. Dzwoniąc, wnioskodawczyni przedstawiła się i spytała, czy może rozmawiać z W. F.. G. K. odpowiedziała jej, że jej ojciec zmarł. Z. W. powiedziała, że chce kupić przedmiotową nieruchomość. Kobiety umówiły się na spotkanie na początku października. Na spotkanie to G. K. przyjechała ze swoją matką – M. F., oraz ze swoim synem. Wnioskodawczyni pomyliła wówczas M. F. z konkubiną W. F.. Zaproponowała kwotę 40 000 zł za przedmiotową nieruchomość. Kolejne spotkanie odbyło się na przełomie listopada i grudnia 2018 roku, uczestniczyła w nim również wnuczka wnioskodawczyni wraz z mężem. Padła kwota 100 000 zł, wnuczka

wnioskodawczynie się zgodziła, podała swój adres e-mail i po przesłaniu przez G. K. aktu poświadczenia dziedziczenia i dokumentacji dotyczącej podatku od nieruchomości, nie odezwała się. Po kilkakrotnych telefonicznych próbach nawiązania kontaktu G. K. udała się na przedmiotową nieruchomość i mąż wnuczek wnioskodawczynie poinformował ją, że nie dojdzie do umowy sprzedaży nieruchomości, ponieważ rodzina wnioskodawczynie będzie się starać o zasiedzenie.

/zeznania świadka R. K. – k. 155-155v, znacznik czasowy: 04:05:08-04:26:09; zeznania świadka M. F. – k. 151-151v, znacznik czasowy: 02:12:15; zeznania uczestniczki G. K. – k. 253-253v, znacznik czasowy: 00:01:20-00:11:59/

Powyższy stan faktyczny w pewnym zakresie pozostawał bezsporny, w pozostałej części natomiast został ustalony przez Sąd na podstawie dowodów z zeznań świadków, jak również dowodów z dokumentów w postaci: dokumentacji geodezyjnej, umów zawartych z dostawcami mediów, aktów notarialnych złożonych przez strony w toku postępowania, wypisu z rejestru gruntów, odpisu księgi wieczystej, kserokopii księgi meldunkowej, pokwitowań, dokumentacji związanej z wykonaniem przyłącza wodociągowego i gazowego, jak również pisemnych informacji uzyskanych od niektórych dostawców mediów. Sama prawdziwość i treść złożonych w toku postępowania dokumentów, nie była kwestionowana, nie wzbudziła również wątpliwości Sądu do autentyczności i wiarygodności zawartych w nich treści.

Przechodząc do oceny zeznań poszczególnych świadków, jak również samych stron, zaznaczyć trzeba, że zeznania wszystkich osób, w tym stron, przesłuchiwanym na okoliczność przeprowadzonych na przedmiotowej nieruchomości remontów, jak również dokonania przyłącza wodociągowego i gazowego, Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Okoliczności te zresztą nie były między stronami sporne. Sporna pozostaje jedynie ich ocena prawna z punktu widzenia wyczerpania przesłanki samoistności posiadania. Bezsporne pozostają także okoliczności wejścia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez rodzinę wnioskodawczynie, jak również kwestia istnienia pomiędzy L. W. a A. F. (2) umowy najmu i uiszczania na jej podstawie czynszu do dnia śmierci tej ostatniej.

W zakresie oceny dowodów na szczególną uwagę zasługują trzy okoliczności – pierwsza, dotycząca stanu wiedzy syna wnioskodawczynie i innych osób, na temat stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, druga – związana z ustaleniami i spotkaniem stron, które odbyło się w związku z zamiarem zakupu przez wnuczkę wnioskodawczynie tej nieruchomości. Okoliczności dotyczące próby zakupu przedmiotowej nieruchomości mają znaczenie dla oceny wiarygodności zeznań samej wnioskodawczynie i niektórych świadków. Trzecia kwestia natomiast dotyczy zawarcia ustnej umowy najmu przez wnioskodawczynie i W. F. i zmiany jej warunków na początku lat 90-ych.

Należy wskazać na znaczące rozbieżności i nieścisłości w zeznaniach świadków zgłoszonych przez wnioskodawczynie. Po pierwsze, jej syn J. W. na rozprawie w dniu 19 listopada 2019 roku zeznał, że dopiero przy okazji tej sprawy dowiedział się, że jego matka nie jest właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Tymczasem sąsiad wnioskodawczynie W. C. podał, że to właśnie od syna wnioskodawczynie dowiedział się około 1995 roku, że nie ona pozostaje jej właścicielką. Zaznaczyć przy tym należy, że świadek W. C. w odróżnieniu do syna wnioskodawczynie jest osobą obcą dla stron, niemającą interesu w składaniu zeznań dla jednej z nich korzystnych bądź nie. Inaczej jest w odniesieniu do syna Z. W., do którego zeznań należy podchodzić z dużą dozą ostrożności. We wskazanym powyżej zakresie Sąd nie dał im wiary właśnie z uwagi na powyższą sprzeczność i stosunek wskazanych świadków do stron. Ponadto, w zeznaniach świadka J. W. pojawia się jeszcze jedno twierdzenie, wskazujące na zasadność odmówienia im wiary – świadek ten zeznał, że nie kojarzy osoby o nazwisku A. F. (2), nigdy jej nie widział. Biorąc pod uwagę wiek świadka w chwili składania zeznań (52 lata), datę śmierci A. F. (2) (1975 rok) oraz zeznania samej wnioskodawczynie, że A. F. (2) przyjeżdżała na przedmiotową nieruchomość do chwili swojej śmierci, należy uznać, że świadek J. W. w wielu miejscach podał nieprawdę.

Z tożsamyh jak powyższe względów, Sąd odmówił wiary również zeznaniom wnuczki wnioskodawczynie – S. M., oraz samej wnioskodawczynie w zakresie ich twierdzeń o tym, że numer W. F. odnalazły w starym notatniku ojca wnioskodawczynie na strychu, a w konsekwencji – w zakresie twierdzeń wnioskodawczynie o braku kontaktu z W. F.. Na niewiarygodność ich zeznań w tej części wskazuje fakt, że numer ten okazał się prawidłowy, tzn. udało im się na

niego skutecznie dodzwonić, w połączeniu z faktem, iż numery telefonów stacjonarnych w latach 70-ych (a wtedy zmarł L. W.) różniły się od dzisiejszych ilością cyfr. Wszystkie przesłuchane na tę okoliczność osoby zeznały z kolei, że był to numer stacjonarny. Skoro numer ten był nadal aktualny, aktywny w 2018 roku, niemożliwym jest, by był to numer zanotowany przez ojca wnioskodawczynie w latach 70-ych. Świadczy to o tym, że wnioskodawczynie przez cały okres posiadania przedmiotowej nieruchomości pozostawała w kontakcie z W. F., mimo jej zeznań, że było inaczej. Wskazują na to również zeznania jej wnuczki, z których wynika, że kiedy spytała babcię o osobę właściciela, od razu padło nazwisko W. F., a wnuczka poprosiła ją o numer telefonu konkretnie do niego. Ponadto, Sąd odmówił wiary zeznaniom S. M. i wnioskodawczynie, iż to S. M. zadzwoniła na numer telefonu W. F.. Numer, z którego wykonano połączenie należał do wnioskodawczynie, a jej wnuczka w chwili wykonania telefonu dysponowała już swoim polskim numerem telefonu od dnia 23 grudnia 2017, co wynika z pisma pełnomocnika wnioskodawczynie z dnia 23 marca 2020 roku (data prezentaty Sądu). Sąd nie widzi racjonalnych powodów, by połączenie to miała wykonać wnuczka wnioskodawczynie z numeru należącego do tej ostatniej, dysponując już własnym numerem.

Powyższe okoliczności przemawiają w konsekwencji za odmówieniem wiarygodności zeznaniom wnioskodawczynie, która podała, że W. F. ostatnio widziała jako małego chłopca czy nastolatka. Po pierwsze, różnica między małym chłopcem a nastolatkiem wydaje się być znacząca. Po drugie, poza powyższymi sprzecznościami, na to, że zeznania te nie polegają na prawdzie, wskazuje spójna, logicznie układająca się w całość, zgodna wersja wydarzeń podawana przez uczestniczkę G. K. i świadków w osobach jej matki, syna, U. Z., a także pośrednio – S. M., W. C. oraz D. M.. Ten ostatni zeznał bowiem, że wie, że ktoś z rodziny do rodziny W. przyjeżdżał, i że pojawiał się tam „jakiś wujek J.”, co mogłoby wskazywać właśnie na osobę W. F.. Zestawienie zeznań świadków będących rodziną wnioskodawczynie i samej Z. W. z zeznaniami świadków będących sąsiadami i rodziną uczestniczek, jak również samej G. K., przemawia za przyznaniem waloru wiarygodności zeznaniom tych ostatnich. Należy zwrócić uwagę na spójność tych zeznań, szczegóły, które zapamiętały wszystkie te osoby, jak na przykład fakt pomylenia przez wnioskodawczynię M. F. z konkubiną ojca uczestniczek, co wynikało zapewne z faktu, że w czasach, kiedy M. F. jeździła z mężem po odbiór czynszu na ul. (...), zostawała na ogół w samochodzie, a konkubina W. F. związana z nim była w okresie późniejszym. Zwraca uwagę również spójność zeznań M. F., U. Z. i G. K. w zakresie ich twierdzeń o przyczynach zmiany warunków umowy najmu między wnioskodawczynią i W. F.. We wszystkich tych zeznaniach pojawia się kwestia mandatów za brak odśnieżania przedmiotowej nieruchomości, jak również kwestia coraz częstszego zgłaszania przez wnioskodawczynię potrzeby remontów czy napraw. Wersja ta jawi się Sądowi jako prawdopodobna, w szczególności wobec wielości przytoczonych wyżej rozbieżności w zeznaniach wnioskodawczynie i zgłoszonych przez nią świadków.

Powyższe okoliczności zestawione razem, w konsekwencji doprowadziły Sąd do przekonania o braku wiarygodności zeznań wnioskodawczynie, w których podała, że nie miała zawartej ustnej umowy najmu z W. F., i że nie doszło do zmiany tej umowy na początku lat 90-ych. Przemawia za tym szereg opisanych powyżej sprzeczności w zeznaniach świadków zgłoszonych przez wnioskodawczynię w połączeniu ze spójną wersją wydarzeń w tym zakresie prezentowaną przez uczestniczki i zgłoszonych przez nie świadków, wsparte zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Zasady te wskazują, że w czasach, kiedy wnioskodawczynię i W. F., którzy pozostawali ze sobą w przyjaznych stosunkach, tak jak wcześniej ich rodzice, łączyła umowa najmu, umowa ta nie musiała zostać sporządzona na piśmie, bowiem osoby te darzyły się zaufaniem. Kwestia opłacania czynszu, wywiązywania się z obowiązków umownych, była niejako kwestią honorową i brak zawarcia umowy na piśmie w żaden sposób nie świadczył o naiwności wnioskodawczynie, tym bardziej, że jej ojciec również nie miał zawartej umowy najmu z A. F. (2) na piśmie. Samo opłacanie czynszu było między nimi potwierdzone pokwitowaniami wystawianymi przez A. F. (2), ale mogło to wynikać z faktu, że ta ostatnia w ramach wykonywanego zawodu zajmowała się administrowaniem nieruchomościami i z tej racji jej podejście do wystawiania pokwitowań mogło być inne niż jej syna. Nie zmienia takiej oceny Sądu również fakt, że siostra W. F. miała zawartą pisemną umowę najmu z osobami zamieszkującymi nieruchomość przy ul. (...), bowiem osoby te zamieszkiwały tam krócej niż rodzina W. na nieruchomości położonej przy ul. (...) i nie były to tego rodzaju serdeczne, długotrwałe, oparte na wzajemnym zaufaniu relacje. Sąd zgadza się ze stanowiskiem pełnomocnika uczestniczek, że wielce prawdopodobnym jest, by w latach 70-ych, 80-ych ze względu na panujący wówczas ustrój polityczny, zainteresowani nie chcieli, by każda umowa miała charakter formalny. Ponadto, należy zwrócić uwagę, że rodzina W. zamieszkiwała przedmiotową nieruchomość od lat 40-ych, zatem przez bardzo długi okres, w których zdążyły wytworzyć się więzi

oparte na przyjaźni i wzajemnym zaufaniu z rodziną F.. Wysoce prawdopodobną jawi się Sądowi również okoliczność, że W. F. z uwagi na czerpanie dochodów z innych nieruchomości poczynił ekonomiczną kalkulację kosztów utrzymania nieruchomości przy ul. (...) i w istocie doszedł do przekonania, że bardziej opłacało mu się zrezygnować z czynszu płatnego w pieniądzu na rzecz scedowania na najemcę obowiązków właścicielskich polegających na dbaniu o nieruchomość, dokonywaniu na niej nakładów i przeprowadzaniu napraw. Jest to szereg pojedynczych okoliczności i argumentów, które być może rozpatrywane osobno wzbudziłyby wątpliwości, jednakże zestawione razem, i ze sprzecznościami i wątpliwościami co do wiarygodności wersji prezentowanej przez wnioskodawczynię, doprowadziły Sąd do poczynienia opisanych wyżej ustaleń faktycznych.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Podstawę prawną wniosku stanowił przepis art. 172 k.c., dotyczący zasiedzenia. Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa przez czas oznaczony w ustawie. Stosownie do aktualnego brzmienia przepisu art. 172 k.c., którego zasadnicza treść – z wyjątkiem okresu zasiedzenia – nie uległa zmianie od daty wejścia w życie kodeksu cywilnego, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, a po upływie lat trzydziestu, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Nabycie własności przez zasiedzenie następuje więc ex lege na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek: samoistnego posiadania przedmiotu zasiedzenia przez podmiot niebędący jego właścicielem i upływu wskazanego w ustawie czasu. Długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania.

Wnosząc o oddalenie wniosku, uczestniczki zakwestionowały istnienie w niniejszej sprawie przesłanki samoistności posiadania przedmiotu zasiedzenia przez wnioskodawczynię. Przesłanka dobrej czy złej wiary nie była w niniejszej sprawie przedmiotem ani sporu, ani wątpliwości Sądu – niewątpliwie miała tu miejsce zła wiara, co determinowało długość terminu ewentualnego zasiedzenia, nie wpływało natomiast w żaden sposób na charakter posiadania. Problem prawny w niniejszej sprawie sprowadzał się do oceny, czy zachowanie wnioskodawczyni wypełniło przesłankę samoistnego posiadania.

Stosownie do ugruntowanego w doktrynie i orzecznictwie poglądu, posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się w spełnieniu kumulatywnie dwóch przesłanek: władztwie nad rzeczą (corpus possessionis) oraz woli władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Istnienie pierwszego z elementów następuje wówczas, gdy podmiot znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Nie jest jednocześnie wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, albowiem za wystarczającą uznaje się samą możliwość z niej korzystania, o której można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet ją zniszczyć. O posiadaniu można mówić jedynie w przypadku, gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich, prowadzącego do trwałej utraty władania rzeczą. Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie (animus rem sibi habendi) przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako własną, nieograniczoną sferę działalności. Przeważa przy tym obiektywne ujmowanie elementu animi, w którym o władaniu rzeczą jak właściciel albo inny uprawniony decyduje ocena otoczenia posiadającego.

Prowadzące do nabycia własności przez zasiedzenie posiadanie musi być posiadaniem samoistnym. Stosownie do treści art. 336 k.c. istotą posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą, wykonywane w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel, a które wyznacza art. 140 k.c. Posiadaczem samoistnym jest ten, kto zachowuje się wobec rzeczy, którą faktycznie włada i otoczenia w związku z tą rzeczą, tak jakby był jej właścicielem, choć nim nie jest. Rodzaj posiadania jest zatem zdeterminowany przede wszystkim zakresem faktycznego władztwa nad rzeczą oraz faktem, czy odbywa się ono za wyraźną lub dorozumianą zgodą innej osoby. Do przejawów posiadania o charakterze właścicielskim należą używanie rzeczy, czerpanie z niej pożytków, a także dysponowanie nią. Ustalenie czy posiadanie w danej sprawie ma charakter samoistny czy zależny następuje poprzez ocenę manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Dokonywana ocena zawsze musi następować z uwzględnieniem szczegółowo ustalonych okoliczności konkretnego przypadku.

Jako przejawy samoistnego posiadania nieruchomości wymienia się przykładowo ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie nie pogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych (por. postanowienie SN z dnia 12 lutego 2014 r., IV CSK 271/13, LEX nr 1444459). Nadto wskazać należy, iż posiadanie samoistne zachodzi nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że przysługuje mu prawo własności, ale także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale posiada rzecz i włada nią tak, jakby był jej właścicielem (por. postanowienie SN z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 133/13, LEX nr 1463868).

Artykuł 339 k.c. przewiduje domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Należy jednak podkreślić, że domniemanie to nie obowiązuje w sytuacji zmiany w toku posiadania zmiany charakteru tego posiadania, z zależnego na samoistne, czego to próbowała dowieść wnioskodawczyni w niniejszej sprawie. Zmiana charakteru posiadania musi być, w sposób nie budzący wątpliwości, zmanifestowana zarówno wobec otoczenia jak i, czy też przede wszystkim, w stosunku do właściciela. Jeżeli zatem dochodzi do przekształcenia posiadania zależnego w samoistne, posiadacz nie może powołać się na domniemanie z art. 339 k.c. Obarcza go dowód takiej zmiany i dowód dalszego wykonywania posiadania, już pod tytułem właściciela; konieczne jest więc udowodnienie konkretnych okoliczności faktycznych, które o tym świadczyłyby, jak również umiejscowienie ich w czasie (postanowienie z SN – Izby Cywilnej z dnia 18 maja 2016, V CSK 590/15, Legalis Numer 1488775).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy po pierwsze, że na podstawie zeznań świadków w osobach J. W., S. M. i J. B., jak również zeznań stron, Sąd ustalił, że wnioskodawczyni przez cały okres posiadania przedmiotowej nieruchomości miała świadomość, kto jest jej właścicielem, a konkretnie, że po śmierci A. F. (2) stał się nim W. F.. Posiadała do niego aktualny numer telefonu, co w zestawieniu z opisanymi we wcześniejszej części uzasadnienia sprzecznościami w zeznaniach świadków przez nią zgłoszonych, skłoniło Sąd do przekonania, że Z. W. pozostawała w kontakcie z W. F., mając świadomość, że to on jest właścicielem, jak również świadomość swoich niewłaścicielskich uprawnień względem przedmiotowej nieruchomości. Rację ma pełnomocnik wnioskodawczyni twierdząc, że samoistny posiadacz nieruchomości, który w czasie biegu terminu zasiedzenia zwraca się do właściciela z ofertą jej nabycia w drodze umowy, nie pozbawia posiadania przymiotu samoistności, jednakże w niniejszej sprawie to nie w samym złożeniu oferty zakupu nieruchomości Sąd dopatrywał się braku przesłanki samoistności posiadania. Wykonanie przez wnioskodawczynię telefonu na numer W. F. świadczyło tu o niewiarygodności zeznań wnioskodawczyni w zakresie jej twierdzeń o braku kontaktu z W. F. i niezawarcia z nim nigdy umowy najmu ani na dotychczasowych, ani na zmienionych zasadach.

Na podstawie opisanych wcześniej dowodów i argumentów dotyczących ich wiarygodności bądź nie, Sąd ustalił, że W. F. po śmierci swojej matki potwierdził wnioskodawczyni warunki umowy najmu na dotychczasowych zasadach, a następnie – na początku lat 90-ych, strony zmieniły ustnie warunki tej umowy w zakresie rodzaju świadczenia stanowiącego czynsz. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że czynsz można oznaczyć w pieniądzu (przy czym może on być wyrażony zarówno w walucie polskiej, jak i w walucie obcej) lub w świadczeniach majątkowych innego rodzaju, jak świadczenie pracy, usług, rzeczy (P. Zakrzewski, w: M. Habdas, M. Frasz, Komentarz KC, t. 4, 2018, s. 381; K. Pietrzykowski, w: K. Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 2, 2018, s. 488; K. Siwiec, Czynsz, s. 13). Może on zatem polegać na przykład na wykonywaniu określonych prac i usług, co miało miejsce w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy. Tego rodzaju umowa świadczy natomiast o trwającym w dalszym ciągu po stronie Z. W. posiadaniu zależnym i to był główny powód rozstrzygnięcia Sądu.

Na ocenę prawną posiadania wykonywanego przez wnioskodawczynię jako posiadania zależnego nie wpłynęło zatem dokonanie przez nią szeregu remontów i prac naprawczych na przedmiotowej nieruchomości, bowiem działania te mieściły w ramach umówionego na początku lat 90-ych czynszu najmu tej nieruchomości. Wnioskodawczyni zobowiązała się wobec W. F. dbać o tę nieruchomość i wykonywać na niej pewne prace naprawcze i konserwacyjne. Na marginesie należy zauważyć, że siostra wnioskodawczyni zeznała, że podczas spotkań ich ojca z A. F. (2), która przyjeżdżała po odbiór czynszu, L. W. chwalił się, jakie remonty przeprowadził na przedmiotowej nieruchomości. Nie świadczyło to w żaden sposób o jego posiadaniu samoistnym, bowiem odbywało się to również w ramach umowy najmu łączącej go z A. F. (2), a ona o wszystkim wiedziała i to akceptowała, skoro umowa dalej trwała. Z tego

względem dokonywania remontów czy napraw przez wnioskodawczynię nawet jeszcze przed zmianą warunków umowy z W. F. również nie świadczy o zmianie charakteru jej posiadania z zależnego na samoistne, a stanowiło to jedynie kontynuację wcześniejszego sposobu użytkowania nieruchomości przez najemców. Należy również zauważyć, że dobudowanie pomieszczeń gospodarczych przekształconych następnie w kuchnię i łazienkę odbyło się bez pozwolenia na budowę, bez projektu architektonicznego, a do tego to nie moment jej wykonania wnioskodawczyni wskazała jako chwilę rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia. Świadczy to o stanie jej świadomości i nietraktowaniu przez samą siebie tej inwestycji jako spełniającej przesłankę samoistności posiadania. Ponadto, na co słusznie zwrócił uwagę pełnomocnik uczestniczek postępowania, zakres i rodzaj dokonywanych przez wnioskodawczynię napraw i remontów nie zmierzał do podwyższenia standardu przedmiotowej nieruchomości, ale do utrzymania jej w stanie nie pogorszonym, umożliwiającym korzystanie, zamieszkiwanie na niej.

Jeśli chodzi o przeprowadzenie i sfinansowanie przez wnioskodawczynię przyłącza wody i gazu, to również takie działania są w ocenie Sądu niewystarczające do uznania, że doszło do takiej zmiany charakteru posiadania. Stanowisko to znajduje oparcie w orzecznictwie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1.06.2017r., I CSK 587/16, Legalis numer 1637266). Tego rodzaju zmiana posiadania musiałaby być zmanifestowana w sposób widoczny dla otoczenia, a w żadnym dokumencie dotyczącym tych prac wnioskodawczyni nie określiła siebie mianem właściciela. Ponadto, w dokumencie „Zapewnienie i warunki techniczne dla przyłączenia gazu” wskazano, że dla dokonania takich prac konieczne jest przedstawienie dokumentu o tytule własności, współwłasności lub decyzji o przydziale (k. 39v). Wnioskodawczyni nie dysponowała aktem własności, zatem można domniemywać, że bez zgody właściciela inwestycja ta nie zostałaby przeprowadzona. Sama wnioskodawczyni w projekcie technicznym została zaś określona jedynie mianem inwestora. Dla wykonania przyłącza wody nie wymagano wówczas legitymowania się tytułem własności. Zawarcie umowy o zaopatrzenie w wodę również nie stanowiło jednoznacznego przejawu uprawnień właścicielskich, bowiem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 października 1974 roku – Prawo wodne, urządzenia zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorcze urządzenia kanalizacyjne wsi wykonywane są na koszt budżetu państwa za zwrotem części kosztów przez zainteresowanych właścicieli nieruchomości (art. 99 ust. 2). Z kolei wedle treści art. 18 ust. 2 pkt 2) powołanej ustawy, wszelkie przepisy dotyczące właścicieli stosowało się odpowiednio do posiadaczy. Z kolei we wniosku o dostawę gazu Z. W. jako swój tytuł do nieruchomości wskazała zasiedlenie w 1945 roku, co również ma znaczenie dla oceny jej świadomości jako posiadacza zależnego.

Wszelkich nakładów i inwestycji wnioskodawczyni dokonywała zatem za zgodą lub co najmniej przy akceptacji, jawnej bądź dorozumianej, ze strony W. F., a od początku lat 90-ych - w ramach zmienionej umowy najmu. Co do niektórych czynności potrzebna była jego zgoda jako właściciela, było to widoczne dla podmiotów zewnętrznych. Dla otoczenia jawna pozostawała osoba właściciela, o czym świadczy chociażby fakt otrzymania przez W. F., a nie wnioskodawczynię, na początku lat 90-ych dwóch mandatów za brak odśnieżania w zakresie przedmiotowej nieruchomości.

Należy również zauważyć, że wnioskodawczyni nigdy nie uiszczała podatku gruntowego od nieruchomości przy ul. (...). Podatek ten uiszczany był przez A. F. (2), jej dzieci, a następnie G. K. lub konkubinę W. F.. Brak opłacania podatku od nieruchomości nie przesądza jeszcze o braku samoistności posiadania, jednakże nie bez powodów jako jeden z przykładów czynności faktycznych świadczących o władztwie nad nieruchomością jak właściciel zarówno w orzecznictwie, jak i piśmiennictwie, podaje się właśnie opłacenie podatków od nieruchomości.

Właściciele, w tym W. F., czynili też starania o ujawnienie swoich uprawnień w księdze wieczystej, co też się stało. Oceny o braku spełnienia przez wnioskodawczynię przesłanki samoistności posiadania nie przekreśla fakt, że uczestniczki w protokole poświadczenia dziedziczenia po swoim ojcu nie wymieniły nieruchomości przy. P. 3. Nie jest to okoliczność o decydującym znaczeniu, a jako wiarygodny jawi się Sądowi argument przedstawiony przez G. K., iż nieruchomość ta po prostu im umknęła, prawdopodobnie ze względu na to, że podatek od niej za 2017 rok uiszczała konkubina ich ojca.

Jeśli chodzi o wywóz odpadów, to kwestia ta również nie miała decydującego znaczenia z punktu widzenia ziszczenia się przesłanek zasiedzenia. Po pierwsze bowiem, postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie wykazało, że Urząd Miasta Ł. kierował upomnienia dotyczące zaległości w opłatach opłat zarówno do Z. W., jak i G. K.. Po drugie, obydwie

strony składały deklaracje dotyczące wywozu nieczystości. Istotne w tej kwestii pozostaje fakt, że wnioskodawczyni zawarła umowę dotyczącą wywozu odpadów jeszcze w czasie, kiedy był opłacany czynsz w pieniądzu A. F. (2). Zawarcie tego rodzaju umowy miało wówczas miejsce przez posiadacza zależnego i zawieranie w okresie późniejszym aneksów do tej umowy, czy umów z innymi podmiotami nie wpłynęło w ocenie Sądu na zmianę charakteru tego posiadania. Na marginesie warto zauważyć, że w definicjach legalnych zawartych we wszystkich ustawach dotyczących wywozu odpadów, była mowa o posiadaczu odpadów, rozumianym jako wytwórca odpadów lub osoba fizyczną, osoba prawną oraz jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, będąca w posiadaniu odpadów.

Na zakończenie rozważań należy również wskazać, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego dostrzega się, iż instytucja zasiedzenia, skutkująca ex lege nieodpłatnym wyzuciem właściciela z przysługującego mu prawa, stanowi bardzo daleko idącą ingerencję w konstytucyjnie chronione prawo własności (por. art. 21 i 64 Konstytucji RP), w związku z czym wątpliwości dotyczące jej przesłanek i skutków powinny być rozstrzygane na rzecz właściciela (postanowienie SN – Izby Cywilnej z dnia 28 maja 2019r. – II CSK 593/18, Legalis, Numer 1942247), co też Sąd uczynił w niniejszej sprawie. Na podstawie poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych i po dokonaniu ich oceny prawnej, Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie nie została spełniona po stronie wnioskodawczyni przesłanka samoistności posiadania i z tego powodu wniosek podlegał oddaleniu na podstawie art. 172 k.c. a contrario.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Z oczywistych względów interesy wnioskodawczyni i uczestniczek pozostawały w niniejszej sprawie sprzeczne, co dało podstawę do włożenia na wnioskodawczynię obowiązku poniesienia tych kosztów w całości, jako strony przegrywającej sprawę. Wnioskodawczyni zobowiązana zatem jest do zwrócenia uczestniczkom poniesionych przez nie kosztów postępowania, na które złożyły: dwa wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym, w podwójnej stawce – na podstawie § 5 pkt 1) w zw. z § 2 pkt 6) w zw. z § 15 ust. 3 pkt 1), 3) i 4) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 stycznia 2018 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265) oraz dwie opłaty skarbowe od pełnomocnictwa w kwotach po 17 zł. Warto w tym miejscu wspomnieć, że kategoria „interesu prawnego” stanowiąca podstawę uczestnictwa w postępowaniu nieprocesowym wyklucza stosowanie w tym postępowaniu przepisów o współuczestnictwie procesowym, w tym w zakresie kosztów postępowania. Z tego względu, jako że każda z uczestniczek była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, Sąd uwzględnił w rozliczeniu kosztów jako koszty zastępstwa procesowego koszty dwóch wynagrodzeń profesjonalnego pełnomocnika, w podwójnej stawce (na wniosek pełnomocnika uczestniczek zgłoszony na ostatnim terminie rozprawy). Miał na to wpływ znaczny nakład pracy ich pełnomocnika, jego wkład w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych budzących wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie, jak również rodzaj i zawilość sprawy, obszerność zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Wobec powyższego Sąd zasądził do wnioskodawczyni na rzecz każdej z uczestniczek kwoty po 5 417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W punkcie 4 postanowienia Sąd przyznał na rzecz (...) Ośrodka Geodezji kwotę 31,70 zł na podstawie dokumentów obliczenia opłaty (k. 184-185) i kwotę tę nakazał wypłacić tymczasowo ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi. Z kolei w punkcie 5 postanowienia Sąd nakazał pobrać tę kwotę od wnioskodawczyni Z. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 520 k.p.c.