sygn. akt VIII Ns 239/13

POSTANOWIENIE

Dnia 25 października 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny

w składzie: Przewodniczący Sędzia SR Bartek Męcina

Protokolant starszy sekretarz sądowy Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku M. J. i J. J. (1)

z udziałem L. P., P. K. (1), P. K. (2) i M. K.

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

p o s t a n a w i a :

1. stwierdzić, iż M. J. i J. J. (1) nabyli z dniem 13 stycznia 2015 roku do wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie udział w wysokości 2/3 (dwóch trzecich) w prawie własności nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) o powierzchni 1.500 m^2 (jeden tysiąc pięćset metrów kwadratowych), oznaczonej jako działka o numerze (...) na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. R. (1) i zarejestrowanej przez Starostę (...) Wschodniego pod nr P. (...).2016. (...) w dniu 29 kwietnia 2016 r.,

2. nakazuje pobrać od wnioskodawców M. J. i J. J. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi kwotę 3.446,01 zl. (trzy tysiące czterysta czterdzieści sześć złotych jeden grosz) tytułem tymczasowo poniesionych kosztów opinii biegłej geodety,

3. ustalić, że strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 239/13

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 27 czerwca 2013 roku wnioskodawcy J. J. (1) i M. J., reprezentowani przez pełnomocnika będącego adwokatem, wnieśli o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia do wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 27 maja 2011 roku własności udziału 16/24 części prawa własności nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), stanowiącej działkę o powierzchni 2488 m^2, oznaczoną jako działka nr (...) na mapie sytuacyjnej do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego Z. W. w dniu 6 czerwca 2013 roku i zarejestrowanej w Starostwie (...) Wschodnim w (...) Ośrodku (...) w dniu 12 czerwca 2013 roku za nr (...). Jako uczestników postępowania wnioskodawcy wskazali L. P., P. K. (1), P. K. (2) i M. K..

W uzasadnieniu wniosku pełnomocnik wnioskodawców podniósł, iż w 1971 roku zawarli oni związek małżeński i od tej daty zamieszkali wspólnie z rodzicami i rodzeństwem J. J. (1) na przedmiotowej nieruchomości, która od dnia 12 marca 1974 roku była własnością rodziców wnioskodawczyni W. i B. małżonków K.. W 1975 roku z nieruchomości tej wyprowadziła się L. P., zaś około 1980 roku W. K. (1), który ponadto wymeldował się w dniu 26 maja 1981 roku. Od tego czasu wnioskodawcy mieszkali wyłącznie z rodzicami, którymi się opiekowali. Przejęli także działkę wraz z zabudowaniami we władanie, zajmowali się nimi jak własnymi, podobnie jak pozostałą częścią

gospodarstwa. W ramach podejmowanych działań wnioskodawcy wyremontowali stary dom drewniany w zakresie tynków, okien, drzwi i podłóg, wybudowali w nim łazienkę, zainstalowali c.o., doprowadzili wodę, wybudowali szambo, ocieplili budynek, zmodernizowali dach. Modernizacji zostały także poddane budynki gospodarcze oraz ogrodzenie. Wnioskodawcy posadzili ponadto na nieruchomości warzywa, drzewa owocowe, iglaki, kosili trawę. Pełnomocnik wskazał również, że ojciec wnioskodawczyni zmarł w dniu 13 stycznia 1985 roku, zaś matka w dniu 21 listopada 2012 roku, a wnioskodawczyni z tytułu dziedziczenia po nich jest współwłaścicielką całej nieruchomości spadkowej, w tym przedmiotowej działki, w 1/3 części.

(wniosek k. 2-4)

W odpowiedzi na wniosek, uczestnicy postępowania P. K. (1), P. K. (2) i M. K. wnieśli o jego oddalenie, jako przedwczesnego i bezzasadnego. Wyjaśnili, że wobec śmierci W. K. (2) w dniu 13 stycznia 1985 roku, to od tej daty należałoby liczyć bieg terminu zasiedzenia. Drugi (...), zmarła natomiast dopiero w dniu 21 listopada 2012 roku, przy czym przez okres 27 lat od śmierci męża zarządzała ona całym gospodarstwem i ponosiła wszelkie opłaty publiczno-prawne. Biorąc pod uwagę, że wnioskodawcy posiadają nieruchomość w złej wierze, zdaniem uczestników, przesłanki zasiedzenia nie zostały spełnione.

(odpowiedź na wniosek k. 24-26)

W toku dalszego postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie, przy czym uczestniczka postępowania L. P. przyłączyła się do stanowiska pozostałych uczestników. Na rozprawie w dniu 4 września 2017 roku wnioskodawcy zmodyfikowali wniosek w ten sposób, iż wnieśli o zasiedzenie z dniem 27 maja 2011 roku udziału wynoszącego 2/3 działki nr (...) oznaczonej na mapie do zasiedzenia sporządzonej przez geodetę M. R. (1).

(protokół rozprawy k. 35-36, k. 49-54, k. 86-92, k. 129-131, k. 150-151, k. 252-254, k. 261, pismo przygotowawcze uczestników postępowania k. 112-117)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, o zasiedzenie której wnieśli J. J. (1) i M. J., stanowiła pierwotnie część działki nr (...) położonej przy ul. (...) w B., gminie A., powiecie (...) wschodnim, województwie (...). Działka ta wraz z działką nr (...) stanowiła z mocy aktu własności ziemi wydanego w dniu 12 marca 1974 roku własność rodziców wnioskodawczyni B. K. (1) i W. K. (2). Łączna powierzchnia obu działek wynosiła 0,8966 ha. Na przestrzeni lat numery działek uległy zmianie i tak, obecnie sporna działka nosi nr (...) i ma powierzchnię 0,1500 ha, ponadto na powierzchnię 0,8966 ha składają się: działka nr (...) o powierzchni 0,0988 ha i działka nr (...) o powierzchni 0,6478 ha.

Działki, o których mowa, są połączone w ten sposób, że działki nr (...) biegną od ulicy (...) równolegle względem siebie, kończąc się w pewnej odległości za budynkami wzniesionymi na działce nr (...), a następnie, w pasie obu tych działek rozpoczyna się działka nr (...). Pierwotnie wjazd z ulicy (...) był wykonany wyłącznie na działkę nr (...). Na działkę zabudowaną wchodziło się przez furtkę umiejscowioną przy ścianie znajdującego się obecnie na działce nr (...) garażu. Dopiero później wnioskodawcy dokonali zmian w taki sposób, że wybudowali wjazd bezpośrednio na działkę nr (...) montując bramę przesuwną.

Początkowo działki nr (...) były przedzielone siatką, którą wnioskodawcy stopniowo likwidowali. W miejsce siatki J. J. (1) posadziła tuje. Wzdłuż ogrodzenia biegła ścieżka. Ogrodzenie kończyło się za budynkiem obecnego garażu, przed szambem. Wzdłuż szamba, aż do końca działki biegł płot drewniany, który wnioskodawca rozebrał jeszcze w latach 80/90-ych i zastąpił płytami betonowymi.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni J. J. (1) k. 49-51 w zw. z 00:06:59 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, dowód z przesłuchania P. K. (2) k. 53-54 w zw. z 00:09:22 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, zeznania świadka W. K. (3) k. 151,akt własności ziemi k. 15, protokół oględzin nieruchomości k. 168-173, opinia biegłego geodety wraz z mapą do zasiedzenia k. 208-210, okoliczności bezsporne)

B. K. (1) i W. K. (2) zamieszkali na nieruchomości w latach 40-ych XX wieku. Nieruchomość ta była zabudowana domem drewnianym, ponadto były na niej posadowione dwa budynki gospodarcze.

Wnioskodawczyni wraz z rodzeństwem L. P. i W. K. (1) mieszkała na nieruchomości od urodzenia, a po zawarciu w 1971 roku związku małżeńskiego wraz z nią zamieszkał wnioskodawca M. J.. W 1975 roku L. P. wyprowadziła się od rodziców, a około 1980 roku śladami siostry podążył W. K. (1). Do tego czasu nieruchomością zarządzali jej właściciele, którym pozostali mieszkańcy pomagali w wykonywaniu prac. Rodzice wnioskodawczyni mieszkali przy tym w zaadaptowanym na cele mieszkalne budynku gospodarczym, J. J. (1) wraz z mężem zajęła natomiast budynek mieszkalny.

W latach 1975-1980 L. P. odwiedzała rodziców prawie codziennie, mieszkała bowiem blisko, a nadto matka pomagała jej w opiece nad dzieckiem.

W 1983 roku W. K. (2) przeszedł udar mózgu. Od tego czasu ojciec wnioskodawczyni z uwagi na niedowład ręki praktycznie zaprzestał prac na nieruchomości, swoją aktywność ograniczyła także B. K. (1), przy czym zajmowała się ona wyłącznie pracami związanymi z uprawą roślin, warzyw i owoców, ale tylko o lżejszym charakterze. Prace te były przy tym najczęściej podejmowane poza obszarem obecnie istniejącej działki nr (...), na działce nr (...) mającej rolny charakter, gdzie matka wnioskodawczyni miała swój ogród, sadziła truskawki, ziemniaki.

W dniu 13 stycznia 1985 roku W. K. (2) zmarł. Po śmierci męża B. K. (1) nie czuła się na siłach zajmować się pracami na nieruchomości i obowiązki w tym zakresie przejęli wówczas wnioskodawcy, którzy zaczęli traktować sporną część nieruchomości jak swoją własność. Wyłącznie w zakresie działki nr (...) matka wnioskodawczyni zachowała pewną aktywność.

Poza postawionym betonowym ogrodzeniem, wnioskodawcy na przełomie lat 80-ych i 90-tych wymienili instalację elektryczną, w latach 90-ych w budynku mieszkalnym wymienili wszystkie okna i drzwi, a także dach, dokonali remontów ścian zastępując drewniane murowanymi, wyremontowali werandę, położyli nowe podłogi, podłączyli wodę, zrobili nową łazienkę (wpierw prowizoryczną, a następnie już właściwą). W tym czasie jeden budynek gospodarczy był traktowany jak komórka, o którą wnioskodawcy dbali, smarowali jej dach. W drugim budynku mieszkała w dalszym ciągu B. K. (1). Nad budynkiem tym wnioskodawcy roztoczyli jednak swoją pieczę, J. J. (1) sprzątała go, wraz z mężem wymieniła w nim okno, drzwi, założyła centralne ogrzewanie. Część prac, np. centralne ogrzewanie, czy też malowanie ścian zostało przy tym przeprowadzonych wbrew woli matki wnioskodawczyni, bądź też przy jej początkowym oporze. Gdy budynek ten był jeszcze ogrzewany piecem, wnioskodawcy rąbali drewno, palili nim w piecu, wynosili popiół. I ten budynek wnioskodawcy traktowali zatem jako swoją własność.

Wnioskodawcy dbali ponadto o tereny wokół budynków. Od 1983 roku obsiewali grunt, sadzili ziemniaki (prace w zakresie działki nr (...)), posadzili ponadto drzewa owocowe, trawę, krzewy. O czym była mowa, w miejsce ogrodzenia J. J. (1) posadziła tuje. W ogrodzie została wybudowana altanka, wzniesiono również garaż. W 2012 roku wnioskodawcy połączyli ponadto zajmowany przez siebie budynek mieszkalny z budynkiem zajmowanym wcześniej przez rodziców wnioskodawczyni. W obecnym łączniku znajdowała się kiedyś kotłownia, która została przeniesiona do piwnicy w budynku gospodarczym.

W opisanych pracach wnioskodawcom pomagały inne osoby (W. K. (1) pomagał m.in. przy wykonywaniu instalacji elektrycznej, zakładaniu centralnego ogrzewania, z kolei synowie W. K. (1) i L. P. pomagali przy pracach polnych, zbiorach ziemniaków itp.), inicjowanie tych prac, ich planowanie, nadzór nad ich wykonaniem, pełnili jednak wnioskodawcy. To oni finansowali ponadto prace wykonywane w ramach działki nr (...). Część prac była wykonywana bez wiedzy B. K. (1), która nie chciała pewnych udogodnień. Wnioskodawcy stawiali wówczas B. K. (1) „przed faktem dokonanym". Matkę wnioskodawczyni zajmowały przede wszystkim kwestie związane z uprawą na działce nr (...), interesowała się ona gdzie rosną chwasty, gdzie jest zaorane, czy posadzone przez nią peonie jeszcze są.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni J. J. (1) k. 49-51 w zw. z 00:06:59 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, dowód z przesłuchania wnioskodawcy M. J. k. 51 w zw. z 00:07:36 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki postępowania L. P. k. 51-52, k. 54 w zw. z 00:08:14 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, dowód z przesłuchania uczestnika postępowania P. K. (1) k. 52-53 w zw. z 00:08:56 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, dowód z przesłuchania P. K. (2) k. 53-54 w zw. z 00:09:22 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 4 września 2017 roku, zeznania świadka J. D. k. 87-89, zeznania świadka G. L. k. 89, zeznania świadka K. K. (1) k. 89-90, zeznania świadka J. U. k. 91-92, zeznania świadka E. G. k. 130-130v., zeznania świadka M. R. (2) k. 130v.-131, zeznania świadka K. K. (2) k. 150v., zeznania świadka W. K. (3) k. 151, zaświadczenie wymeldowania z pobytu stałego k. 10, k. 11)

W rozmowach z osobami spoza rodziny B. K. (1) mówiła, że działka z budynkami (a więc sporna działka nr (...)) ma być dla córki J., a działka przylegająca dla syna W..

(zeznania świadka J. D. k. 87-89, zeznania świadka J. U. k. 91-92)

W okresie od około 1996 roku do około 2005 roku obecną działkę nr (...) przejął w uprawę K. K. (2). Z powyższego tytułu płacił on B. K. (1) podatek za ziemię orną. Raz zdarzyło się, że na polecenie wnioskodawczyni K. K. (2) spryskał teren z przodu budynków. Było to w latach 2008-2010. Po K. K. (2) ziemię w uprawę przejął W. K. (3). Raz na polecenie matki wnioskodawczyni zaorał on ziemię na działce nr (...) (wcześniej był tam ugór) i posadził żyto. Potem nie było już tam żadnych upraw, obecnie rośnie tam trawa.

(zeznania świadka K. K. (2) k. 150v., zeznania świadka W. K. (3) k. 151, okoliczności bezsporne)

Matka wnioskodawczyni zmarła w dniu 21 listopada 2012 roku. Kilka lat przed śmiercią B. K. (2) wymagała już stałej opieki i nie wykonywała żadnych prac w obrębie działki nr (...). Przed matką wnioskodawczyni zmarł W. K. (1).

(okoliczności bezsporne)

Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VIII Ns 129/13 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi stwierdził, że spadek po W. K. zmarłym w dniu 13 stycznia 1985 roku nabyli z mocy ustawy: żona B. K. (1), syn W. K. (1), córka L. P. oraz córka J. J. (1) po 1/4 części każde z nich (punkt 1 sentencji) oraz że spadek po B. K. (1) zmarłej w dniu 21 listopada 2012 roku nabyli z mocy ustawy: córka L. P. i córka J. J. (1) po 1/3 części każda z nich oraz wnukowie P. K. (1), P. K. (2) i M. K. po 1/9 części każde z nich (punkt 2 sentencji).

(z akt sprawy VIII Ns 129/13: postanowienie z dnia 1 sierpnia 2013 roku)

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie dokumentów, których prawidłowość i rzetelność sporządzenia nie budziła wątpliwości, nie była również kwestionowana przez uczestników postępowania, jak również na podstawie wyjaśnień wnioskodawców oraz uczestników postępowania P. K. (1), P. K. (2) i L. P., a także zeznań świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek w kształcie po modyfikacji dokonanej na rozprawie w dniu 4 września 2017 roku jest zasadny i zasługuje na uwzględnienie.

Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia własności. Jest to instytucja polegająca na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu, pozwalająca na eliminację długotrwałej rozbieżności pomiędzy stanem prawnym a rzeczywistym. Przedmiotem zasiedzenia są rzeczy (rzeczy ruchome lub nieruchomości) bądź też część rzeczy (część rzeczy ruchomej lub nieruchomości). Podkreślić również należy, iż możliwym jest „współzasiedzenie", a to w razie współposiadania przez kilka osób oznaczonej rzeczy. W ujęciu indywidualnym następuje tu nabycie w trybie zasiedzenia udziałów we współwłasności. Wielkość udziałów powinna wynikać ze zdarzenia będącego podstawą nabycia współposiadania

(chociażby z dziedziczenia). W przypadku współposiadających małżonków lub wspólników spółki cywilnej nie następuje ustalenie wielkości (ułamkowej) udziału we współwłasności.

Przepis art. 172 k.c. szczegółowo wskazuje, jakie przesłanki muszą być spełnione aby doszło do zasiedzenia: po pierwsze posiadanie samoistne przedmiotu zasiedzenia, po drugie upływ czasu.

Posiadaczem samoistnym jest osoba władająca rzeczą jak właściciel, przy czym stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus). C. oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. Zaś animus oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie, przy czym wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo (patrz komentarz do art. 172 kodeksu cywilnego E. Gniewka, Zakamycze 2001). W tym miejscu koniecznym jest podkreślenie, iż bez znaczenia dla zasiedzenia pozostaje sposób traktowania (ocena zachowania „nieuprawnionych" do rzeczy) przez uprawnionego (właściciela), bowiem o tym z jakiego rodzaju posiadaniem w konkretnym/danym przypadku mamy do czynienia decyduje nie zachowanie właściciela, lecz posiadacza oraz ocena tego zachowania z punktu widzenia otoczenia (osób trzecich). Wskazać w tym miejscu należy na przepis art. 339 k.c., który wprowadza domniemanie, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym. Na korzyść osoby, która faktycznie posiada rzecz działają także inne domniemania, tj. domniemanie zgodności posiadania z prawem (art. 341 k.c.), ciągłości posiadania (art. 340 k.c.) oraz posiadania w dobrej wierze (art. 7 k.c.). Tak więc osoba, która rzecz posiada korzysta z dobrodziejstw powyższych domniemań co oznacza, że ten, kto twierdzi odmiennie do stanu faktycznego wynikające z domniemań, ma obowiązek udowodnienia twierdzeń odmiennych.

Druga z przesłanek – upływ czasu – jest uzależniona od dobrej bądź złej wiary posiadacza samoistnego, i tak w przypadku dobrej wiary jak wynika z treści
art. 172 k.c. dla zasiedzenia wystarczający jest upływ 20 lat, zaś przy złej wierze 30 lat. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza,
że ma tytuł prawny do rzeczy (jest właścicielem rzeczy), a w złej ten, kto wie albo powinien wiedzieć, że nie ma tytułu prawnego do rzeczy (nie przysługuje mu prawo własności rzeczy, lecz innej osobie).

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, Sąd za wiarygodne uznał twierdzenia wnioskodawców odnośnie nieprzerwalnego posiadania spornej części nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, iż jego początek należy datować na dzień 13 stycznia 1985 roku, a więc na datę śmierci W. K. (2).

W sprawie poza sporem pozostawało, że co najmniej od czasu wyprowadzenia się z przedmiotowej nieruchomości L. P. i W. K. (1) (a więc najpóźniej od 1980 roku) wnioskodawcy zamieszkali w budynku mieszkalnym położonym na obecnej działce nr (...), który to budynek przejęli w wyłączne władanie, dokonując w jego zakresie szeregu prac remontowych. Okoliczność tą przyznała uczestniczka postępowania L. P., która zeznała „iż na nieruchomości jest jeden budynek wybudowany w 1948 roku, w którym zamieszkała siostra z mężem i oni się już tym budynkiem zajmowali" (k. 51), jak również świadkowie K. K. (1), E. G., czy też W. K. (4), który wymownie stwierdził „domem i ogródkiem zajmowali się wnioskodawcy, budowali, remontowali" (k. 151) oraz J. D., według której, wnioskodawcy „wykonali generalny remont w domu, zmieniali elektrykę, podłogi, zakładali centralne ogrzewanie, robili łazienkę, wszystko co było związane z remontem. Założyli trawniki, posadzili drzewa owocowe i ozdobne" (k. 88). Budynek, o którym mowa, został przez wnioskodawców całkowicie zmodernizowany (w szczególności wymieniono w nim wszystkie drzwi i okna, podłogi, instalację elektryczną, w miejsce ścian drewnianych wstawiono murowane, założono instalację centralnego ogrzewania, zrobiono łazienkę, wyremontowano werandę), a nadto w 2012 roku połączony z przylegającym doń budynkiem gospodarczym, w którym wcześniej mieszkali rodzice wnioskodawczyni. Powyższej konstatacji nie zmienia przy tym okoliczność, że przy części prac remontowych wnioskodawcom pomagał W. K. (1), a także inne osoby. Wykonywanie tychże prac przez brata wnioskodawczyni (okoliczność przyznana przez samych wnioskodawców) nie zmieniało bowiem charakteru posiadania wnioskodawców, ani tego, iż traktowali oni

zajmowany przez siebie budynek jako swoją własność. Wręcz przeciwnie, powyższe świadczy o tym, że wiedząc o swoich faktycznych ograniczeniach wnioskodawcy szukali pomocy u osób najbliższych, by w ten sposób prawidłowo dbać o nieruchomość. Naturalnym jest przy tym, że osoby sobie najbliższe służą sobie wzajemnym wsparciem i pomocą. Wskazania wymaga, że to wnioskodawcy finansowali wykonywane prace, zaciągali na nie zobowiązania finansowe i niewątpliwie byli ich inicjatorami. W ocenie Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że inne osoby, w tym W. K. (1) i L. P. miały interes w inicjowaniu prac w zakresie budynku, który nie był zamieszkiwany przez B. K. (1), zupełnie nieracjonalna byłaby zresztą sytuacja, w której to rodzeństwo wnioskodawczyni miałoby decydować o tym, co należy zrobić w domu przez nią zamieszkałym. W sprawie nie zostało także wykazane, aby posiadanie samoistne wnioskodawców w zakresie zajmowanego przez nich budynku było zakłócane przez B. K. (1). Wprawdzie osoba ta była żywo zainteresowana tym, co się dzieje na nieruchomości i lubiła wypowiadać się na różne kwestie z nią związane (co nie może dziwić, matka wnioskodawczyni była bowiem właścicielką znacznej jej części), to jednocześnie ze zgromadzonego materiału dowodowego niespornie wynika, że decyzje w zakresie budynku mieszkalnego były podejmowane przez wnioskodawców, czasem nawet bez wiedzy B. K. (1), czy też wbrew jej woli. Wymowne są tu wyjaśnienia P. K. (1), iż „ojciec musiał zawsze tłumaczyć babci, że to co wnioskodawczyni chce zrobić to jest potrzebne. Czasem babcia się zgadzała, a czasem była postawiona przed faktem dokonanym" (k. 52). Ów zgody, o której wspomina uczestnik, nie można przy tym utożsamiać z sytuacją, w której wnioskodawcy zwracaliby się do B. K. (1) o wyrażenie zgody na przeprowadzenie określonych prac, a z sytuacją, w której B. K. (1) niejako komentowała inicjowane prace, co do których wyraża, bądź nie swój sprzeciw. Okoliczność, że sprzeciwy te, o ile w ogóle były wygłaszane w stosunku do budynku mieszkalnego, co w sprawie nie zostało wykazane, nie odnosiły żadnego skutku, pozwala na przyjęcie, że to wnioskodawcy decydowali o wszystkim, co kwalifikuje ich posiadanie jako samoistne. Ważnym pozostaje bowiem jedynie fakt władania nieruchomością (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania nieruchomością dla siebie (animus) przez wnioskodawców. Sąd uznał ponadto, że samoistnie wnioskodawcy posiadali również pozostałą część zabudowań wzniesionych na spornej działce nr (...). W zakresie wzniesionych przez wnioskodawców garażu i altanki okoliczność ta nie może budzić żadnych wątpliwości, podobnie w zakresie niezamieszkałego budynku gospodarczego, odnośnie którego żaden z uczestników, jak i świadków nie wskazywał, aby ktokolwiek poza wnioskodawcami podejmował jakiekolwiek działania. W ocenie Sądu również w zakresie posiadania przez wnioskodawców budynku gospodarczego zamieszkałego przez B. K. (1) nie zostały przedstawione żadne dowody, które deprecjonowałyby jego samoistny charakter. Wprawdzie w budynku tym żyła matka wnioskodawczyni, to jednocześnie budynkiem tym wnioskodawcy czynnie się zajmowali, sprzątali go, ogrzewali, wykonywali w nim remonty, na co poza wnioskodawcami wskazywali L. P. oraz świadkowie E. G. i M. R. (2). Co przy tym istotne, w przypadku m.in. malowania, czy też założenia centralnego ogrzewania i wymiany dachu, prace remontowe były przeprowadzone wbrew woli B. K. (1), która w ich zakresie wyrażała swój sprzeciw, na co zwróciła uwagę L. P.. Takim zachowaniem wnioskodawcy manifestowali, iż także ten budynek traktują jak swoją własność. Ostatecznie zaś, o czym była mowa wyżej, w 2012 roku budynek ten wnioskodawcy połączyli z zajmowanym przez siebie budynkiem mieszkalnym. W tym miejscu wskazać należy, że wnioskodawcy od samego początku stali na stanowisku, iż rodzice przekazali im sporną nieruchomość w ten sposób, że powiedzieli, że jest ona ich i że muszą się tym zająć. Twierdzenia te znajdują oparcie w zeznaniach świadków, J. D. i J. U. zgodnie wskazały bowiem, że B. K. (1) mówiła, że działka z budynkami ma być dla córki J.. W ocenie Sądu brak jest podstaw do podważania relacji świadków, zwłaszcza w kontekście wyrażonego przez P. K. (1) w piśmie przygotowawczym z dnia 11 kwietnia 2014 roku przeświadczenia, iż „wnioskowany świadek p. J. U. jest bezpośrednim świadkiem i może potwierdzić okoliczności faktyczne istniejące w sprawie (...) będzie to świadek wiarygodny, w oparciu o zeznania którego da się ustalić stan faktyczny sprawy". O ile wątpliwości Sądu budzą twierdzenia H. T., który podnosił, że był bezpośrednim świadkiem rozmowy pomiędzy wnioskodawcami a rodzicami J. J. (1), dotyczącej przekazania na rzecz wnioskodawców spornej działki nr (...), to wobec samych twierdzeń wnioskodawców, popartych zeznaniami J. D. i J. U., Sąd uznał, że ustalenia, o których mowa miały miejsce w rzeczywistości. Irrelewantne znaczenie ma przy tym przekonanie uczestnika postępowania P. K. (1), podzielane przez niektórych świadków, który traktował sporną nieruchomość, jako własność B. K. (1). Poniekąd było to oczywiste, matka wnioskodawczyni była przecież właścicielką 5/8 części przedmiotowej nieruchomości (rozumianej jako całość), a J. J. (1) wyłącznie właścicielką 1/8 tejże, a więc formalnie rzecz ujmując uczestnik postępowania jako właściciela (z prawnego punktu widzenia) postrzegał swoją babkę, a nie ciotkę. Jednocześnie w sprawie ponad wszelką wątpliwość ustalono, że to wnioskodawcy remontowali budynki na działce nr (...), czy też wznosili nowe (garaż,

altanka), a zatem realnie to oni zachowywali się jak właściciele, co czyni ich posiadanie samoistnym. Ów posiadanie było przy tym rozciągnięte także na niezabudowany obszar działki (...). Wnioskodawcy wznieśli bowiem na nim altanę i garaż, postawili betonowe ogrodzenie w miejsce drewnianego, zlikwidowali ogrodzenie dzielące działki (...) sadząc w jego miejsce tuje, wykonali bezpośredni wjazd na działkę montując bramę (wcześniej wjazd był wyłącznie na teren działki (...), z której na sąsiednią działkę przechodziło się furtką), siali trawę. Wprawdzie szereg osób wskazywało, że B. K. (1), dopóki zdrowie jej na to pozwalało, zajmowała się uprawą na terenie przedmiotowej nieruchomości, to jednak uważna analiza tych zeznań pozwoliła Sądowi na przyjęcie, że prace te były podejmowane w obrębie działki nr (...), która miała charakter rolny. L. P. wprost wskazała, że „cała nieruchomość składa się z części rolnej, na której mama miała ogród i uprawiała go i tej nieruchomości nie dotyczy wniosek oraz z części działki przy domu, gdzie wnioskodawczyni posadziła tuje" (k. 51), a także „interesowało ją gdzie rosną chwasty, gdzie jest niezaorane. Szczególnie dotyczyło to działki rolnej" (k. 52) oraz „na części ornej kwiaty posadziła mama. Rosły tam peonie i ciągle pytała mnie o nie, czy te kwiatki są" (k. 54). P. K. (1) wyjaśnił z kolei „Babcia zlecała człowiekowi prace polegające na oraniu części gruntu, tam gdzie miała ogród i truskawki" (k. 52), zaś P. K. (2) „jeśli chodzi o działkę, której dotyczy wniosek, to na jej części były sadzone ziemniaki, babcia decydowała o sadzeniu tych ziemniaków. Przed tą częścią (...) babcia miała mały ogródek od strony ulicy" (k. 53). W kontekście depozycji P. K. (2) pamiętać należy, że wnioskodawcy pierwotnie wnieśli o zasiedzenie działki nr (...) oznaczonej na mapie sytuacyjnej dla celów prawnych, która na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego odpowiada działkom nr (...). W ocenie Sądu, uwzględniając treść wyjaśnień L. P. zasadnym jawi się przyjęcie, iż część działki, odnośnie której P. K. (2) stwierdził, że była uprawiana przez B. K. (1), przypadała na obszar dzisiejszej działki nr (...), a więc nie objętej wnioskiem. W tożsamy sposób należy odczytywać zeznania G. L. dotyczące uprawy ziemniaków i truskawek, K. K. (1), czy też E. G., który wskazała, że „po prawej stronie budynków pani Koralowa miała truskawki" (k. 130). Przytoczyć należy także depozycje K. K. (2) i W. K. (3), którzy dzierżawili i uprawiali grunty orne na działce nr (...), z którego to tytułu posiadali realną wiedzę na temat tego, co i w której części nieruchomości rosło. I tak z zeznań K. K. (2) wynika, że B. K. (1) miała do własnej potrzeby kawałek ziemi od ul. (...) do końca budynków. Na nim były zasadzone ziemniaki, a sama ziemia była orana koniem przez pana G.. Świadek wskazuje także, że „raz albo dwa uprawiałem ziemię z przodu, siałem zboże, ale uznałem, że nie da się tam wjechać kombajnem. Był to pas od ulicy aż za budynki" (k. 150v.). W ocenie Sądu nie ma możliwości, aby przytoczona relacja świadka mogła dotyczyć działki nr (...) już tylko z tej przyczyny, iż za czasów, gdy świadek ten orał ziemię na nieruchomości przy ul. (...), wjazd na tę nieruchomość był wyłącznie na teren obecnej działki nr (...). Tylko na tę działkę świadek mógł zatem próbować wjechać kombajnem, a raz, jak przyznał, wjechał żukiem. Jednocześnie, co jest w sprawie niesporne, działka nr (...) przebiega od ulicy, aż do początku działki nr (...), a zatem skoro świadek uprawiał działkę nr (...), to z tej perspektywy ziemią „z przodu" była właśnie działka (...). Na ów podział działek na zabudowaną (73/4), zarządzaną wyłącznie przez wnioskodawców, a przeznaczoną na orkę (73/5), o której L. P. mówiła, że B. K. (1) miała tam ogród i peonie, wskazują także zeznania W. K. (3). I ten światek w sposób wyraźny rozróżnia działkę zabudowaną i orną, podnosząc, że na tej drugiej raz zaorał i wsiał żyto. Reasumując Sąd uznał, że wszelkie działania podejmowane przez B. K. (1) względem nieruchomości przy ul. (...) dotyczyły obecnej działki nr (...). To tam matka wnioskodawczyni urządziła swój ogródek, miała peonie, nakazała sadzić ziemniaki.

Podsumowując tę część rozważań Sąd doszedł do wniosku, że co najmniej od dnia 13 stycznia 1985 roku władztwo wnioskodawców obejmowało cały teren obecnej działki nr (...), miało charakter suwerenny i nie zostało zakłócone przez działania innych osób. W ocenie Sądu uczestnicy postępowania nie zdołali wykazać, iż inne osoby, poza wnioskodawcami, na terenie spornej działki czyniły jakiekolwiek inwestycje, podejmowały z własnej inicjatywy prace, bądź też użytkowały ją w sposób gospodarczy. Wnioskodawcy zajmowali się sporną działką, wykonywali na niej prace remontowe, porządkowe, a także o charakterze inwestycyjnym. Powyższe akty władania nieruchomością w zakresie działki numer (...) uzasadniają kwalifikację takiego władztwa, jako samoistnego posiadania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dn. 16.06.1999, II CKN 419/98).

Drugą przesłanką zasiedzenia wskazaną w treści art. 172 k.c. jest upływ czasu (długość okresu posiadania). Przesłanka ta jest uzależniona od dobrej bądź złej wiary posiadacza samoistnego, w przypadku posiadacza w złej wierze termin ten jest dłuższy aniżeli dla posiadacza w dobrej wierze. Obecnie obowiązujący okres dwudziestu i trzydziestu lat został wprowadzony od dnia 1 października 1990 roku na skutek zmiany art. 172 k.c. Kodeks cywilny w pierwotnym

brzmieniu przewidywał termin dziesięciu lat w dobrej wierze i dwudziestu lat w złej wierze. Stosownie do treści art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks Cywilny (Dz.U. z 1990 roku, nr 55, poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, stosuje się przepisy tejże ustawy. Aby doszło do nabycia rzeczy przez zasiedzenie, posiadanie samoistne powinno trwać nieprzerwanie przez określony w ustawie czas, przy czym do oceny ciągłości posiadania odnoszą się zasady określone w przepisach dotyczących posiadania: w szczególności wyrażone w art. 340 k.c. domniemanie ciągłości posiadania. Dla oceny dobrej i złej wiary istotny jest moment wejścia w posiadanie nieruchomości. Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takiej prawo do rzeczy, jakie faktycznie wykonuje. Posiadacz jest natomiast w złej wierze, jeśli jest świadomy, że nie przysługuje mu prawo, które wykonuje albo gdy okoliczności danej sprawy nie usprawiedliwiają błędnego przekonania posiadacza, że przysługuje mu prawo faktycznie wykonywane. Oczywiście przy ocenie dobrej bądź złej wiary u posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie można uznać, że jest w dobrej wierze posiadacz samoistny, który nabył posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego; osoba taka bowiem zdaje sobie sprawę z tego, że nie nabywa prawa własności (podobnie. m.in. uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 48; glosy aprobujące: J. G., PiP 1992, z. 5 s. 116; M. W., PS 1993, nr 6, s. 82). Skoro zatem wnioskodawcy nabyli posiadanie działki nr (...) w sposób nieformalny, nie można przyjąć, że byli jej posiadaczem w dobrej wierze (co jednak ma jedynie wpływ na długość okresu samoistnego posiadania, którego upływ jest potrzebny do zasiedzenia prawa własności). W realiach przedmiotowej sprawy zastosowanie zatem znajdzie dłuższy termin zasiedzenia, bezsprzecznie bowiem wnioskodawcy mieli świadomość, że nie przysługuje im tytuł prawny do całości przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) (J. J. (1) prawnie nabyła wyłącznie 1/3 udziału w prawie własności tej działki na mocy spadkobrania, przy czym po ojcu nabyła stosowny udział w dniu 13 stycznia 1985 roku, zaś po matce w dniu 21 listopada 2012 roku), przy czym jako datę objęcia przez J. J. (1) i M. J. w samodzielne władanie całej tej działki, Sąd ustalił dzień 13 stycznia 1985 roku, dopiero bowiem od tej daty działką tą przestał zajmować się W. K. (2), przy czym w dacie objęcia działki nr (...) w samoistne posiadanie wnioskodawcy znajdowali się w złej wierze.

Tym samym należy uznać, że w dniu 13 stycznia 2015 roku upłynął 30 letni okres uzasadniający nabycie przez J. J. (1) i M. J. do wspólności majątkowej małżeńskiej udziału w wysokości 2/3 w prawie własności nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) o powierzchni 0,1500 ha, oznaczonej jako działka nr (...) na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. R. (1). Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie 1 postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Podstawę orzeczenia o nieuiszczonych kosztach sądowych stanowił przepis art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.