

sygn. akt VIII Ns 479/15

POSTANOWIENIE

Dnia 25 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia SR Bartek Męcina

Protokolant st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak i st. sekr. sąd. Dorota Piasek

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku H. F. (1)

z udziałem A. F. (1), R. F. (1), A. F. (2) i D. F.

o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, że z dniem 14 kwietnia 2014 r. H. F. (1) nabyła przez zasiedzenie udział w wysokości 13/18 (trzynaście osiemnastych) w prawie własności nieruchomości położonej w miejscowości D. gmina N., oznaczonej jako działki o numerze (...) o powierzchni 5,1676 ha (pięć hektarów szesnaście arów siedemdziesiąt sześć metrów kwadratowych),
2. ustalić, że strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 479/15

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 1 grudnia 2015 roku wnioskodawczyni H. F. (1), reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniosła o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia z dniem 14 kwietnia 2014 roku własności udziału 13/18 części prawa własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 5,1676 ha, położonej w miejscowości D., gmina N., powiat (...) wschodni (działki nr (...)), obręb 2, B.. Jako uczestników postępowania wnioskodawczyni wskazała A. F. (1), R. F. (1), A. F. (2) i D. F..

W uzasadnieniu wniosku pełnomocnik wnioskodawczyni podniósł, iż H. F. (1) wraz z mężem Z. F. (1) od dnia 14 kwietnia 1984 roku są samoistnymi posiadaczami nieruchomości, o której mowa w sprawie. Nieruchomość ta została nabyta przez małżonków H. i J. F. w dniu 30 kwietnia 1968 roku. Po śmierci J. F. w październiku 1970 roku, nieruchomość została przekazana we władanie jednemu z jego synów R. F. (2). Po powzięciu wiedzy, że R. F. (2) źle gospodaruje nieruchomością i wyprzedaje majątek, H. F. (2) odebrała synowi nieruchomość. W związku z osadzeniem od dnia 14 kwietnia 1984 roku H. F. (2) w zakładzie karnym, nieruchomość przejął we władanie drugi z synów Z. F. (1) wraz ze swoją małżonką wnioskodawczynią H. F. (1). Następnie, w dniu 13 listopada 1984 roku H. F. (2) sporządziła odrębny testament, w którym oświadczyła, że na wypadek swojej śmierci do całego spadku powołuje swojego syna Z. F. (1), wydziedziczając jednocześnie drugiego syna R. F. (2). Od tego czasu małżonkowie władali przedmiotową nieruchomością jak właściciele, podejmowali się na niej prac konserwacyjnych i naprawczych, prowadzili gospodarstwo rolne, hodowali zwierzęta, uprawiali zboże, owoce i warzywa, uiszczali daniny publiczne. Na nieruchomości posadzone zostały drzewa, dostawiony został ganek, wymieniono okna, pokrycie dachowe i

ogrodzenie. Ponadto nieruchomość została podłączona do sieci wodociągowej i elektrycznej. W latach 2008-2011 przed Starostwem Powiatowym w Ł. toczyło się postępowanie w zakresie przyznania odszkodowania za nieruchomość zajęta pod drogę publiczną, w którym brali udział H. F. (1) i Z. F. (1), zgłaszając zarzuty do operatu szacunkowego i kwestionując wysokość przyznanego odszkodowania. W okresie czerwiec 2012 – styczeń 2013 roku z wniosku A. F. (1), działającej na rzecz H. F. (1), zostało przeprowadzone postępowanie w zakresie wycinki drzew na przedmiotowej nieruchomości. Pełnomocnik wskazał ponadto, że uczestniczki postępowania A. i D. F. są spadkobierczyniami R. F. (2) zmarłego w dniu 13 lipca 1991 roku, z kolei Z. F. (1) odziedziczył cały majątek po H. F. (2) zmarłej w dniu 2 marca 1991 roku, po nim zaś spadek nabyła wnioskodawczyni oraz uczestnicy R. F. (1) i A. F. (1), po 1/3 części każde z nich. Na skutek dziedziczenia H. F. (1), A. F. (1) i R. F. (1) przysługuje udział w przedmiotowej nieruchomości w wysokości 5/6, zaś A. F. (2) i D. F. udział w wysokości 1/6.

(wniosek k. 3-10)

W odpowiedzi na wniosek, uczestniczki postępowania A. F. (2) i D. F., reprezentowane przez zawodowego pełnomocnika, wniosły o jego oddalenie. Zaprzeczyły, aby wnioskodawczyni wraz z mężem prowadzili na nieruchomości gospodarstwo rolne oraz hodowali zwierzęta gospodarskie, podnosząc, iż działania takie były podejmowane przez mężczyznę o nazwisku S.. Zakwestionowały ponadto ilość i zakres prac, jakie mieli wykonać wnioskodawczyni wraz z mężem akcentując, że nieruchomość jest bardzo zaniedbana i od dłuższego czasu nie były na niej podejmowane jakiegokolwiek prace i naprawy, wskazując dodatkowo, że wnioskodawczyni nie zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości, którą zajmuje się nieznany mężczyzna. Uczestniczki wyjaśniły również, że wielokrotnie podejmowały próby dostania się na teren nieruchomości i zapoznania się z jej stanem, jednak za każdym razem były przeganiane przez Z. F. (1), który zachowywał się względem nich wulgarnie i groził wezwaniem policji. Zaprzeczyły jednocześnie, aby wnioskodawczyni wraz z mężem byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości począwszy od dnia 14 kwietnia 1984 roku, podnosząc, że termin zasiedzenia można co najwyżej liczyć od daty śmierci H. F. (2), tj. od dnia 2 marca 1991 roku, co czyni przedmiotowy wniosek niezasadnym. Nadmienili przy tym, że z wniosku o rentę po R. F. (2) wynika, iż prowadził on gospodarstwo rolne po zmarłych rodzicach do chwili swojej śmierci, tj. do dnia 13 lipca 1991 roku.

(odpowiedź na wniosek k. 109-112, k. 134-137)

Replikując na powyższe, pełnomocnik wnioskodawczyni podtrzymał stanowisko w sprawie. Wskazał, że A. F. (2) i D. F. nie interesowały się przedmiotową nieruchomością, nie ponosiły na nią żadnych nakładów i mają szczątkową wiedzę na jej temat. Jednocześnie przyznał, że wnioskodawczyni nie zamieszkuje na nieruchomości, a w miejscowości Ł. oddalonej o ok. 3 km od D.. Tak bliska odległość umożliwiała jednak wnioskodawczyni i jej mężowi stałe, codzienne doglądanie nieruchomości, co wnioskodawczyni kontynuuje do dnia dzisiejszego. W dalszej kolejności wyjaśnił, iż po opuszczeniu zakładu karnego H. F. (2) znalazła się pod opieką syna i synowej, co miało związek z jej wiekiem oraz stanem zdrowia. H. F. (2) nie podejmowała w stosunku do nieruchomości żadnych czynności charakterystycznych dla właściciela, nie manifestowała również w żaden sposób woli władania nieruchomością. Ponadto zaprzeczył, aby R. F. (2) przed swoją śmiercią prowadził gospodarstwo rolne na przedmiotowej nieruchomości, czy też w inny sposób się nią zajmował.

(pismo przygotowawcze wnioskodawczyni k. 120-125, k. 145-147)

W piśmie przygotowawczym z dnia 24 listopada 2016 roku pełnomocnik wnioskodawczyni podtrzymał stanowisko w sprawie. Wskazał, iż R. F. (2) został objęty ubezpieczeniem dopiero na wniosek swojego brata Z. F. (1), złożony w dniu 20 lutego 1991 roku.

(pismo przygotowawcze wnioskodawczyni k. 186-188)

W toku dalszego postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie. Pełnomocnik wnioskodawczyni zakwestionował prawdziwość dat wpisanych w dokumentach nadesłanych z KRUS na k. 2 i 3, podnosząc, iż zostały one przerobione. Na okoliczność zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości osoby bezdomnej wyjaśnił, iż Z. F. (1) kilka lat przed

swoją śmiercią zaproponował swojemu znajomemu I. C., który znajdował się w złej sytuacji życiowej i majątkowej, aby zamieszkał na nieruchomości w zamian za jej pilnowanie, na co ten przystał.

(protokół rozprawy k. 225-231, k. 296-305, k. 309-310, k. 332-340, pismo przygotowawcze wnioskodawczyni k. 314-316, głos do protokołu k. 343-346, k. 351-358v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, o zasiedzenie której wniosła H. F. (1), stanowiła pierwotnie własność H. F. (2) i J. F., rodziców R. F. (2) i Z. F. (1), którzy nabyli ją w drodze umowy sprzedaży z dnia 30 kwietnia 1968 roku. Po śmierci J. F. w dniu 22 listopada 1970 roku, H. F. (2) oddała nieruchomość we władanie R. F. (2). Po jakimś czasie pomiędzy H. F. (2) a R. F. (2) doszło do konfliktu, którego podstawą były m.in. podejrzenia H. F. (2), że syn wyprzedaje położony na nieruchomości majątek ruchomy. W listopadzie 1974 roku H. F. (2) złożyła doniesienie o możliwości popełnienia przez R. F. (2) przestępstwa kradzieży oraz zniszczenia mienia. Prowadzone w powyższym zakresie postępowanie przygotowawcze zostało ostatecznie umorzono. W jego toku R. F. (2) opuścił przedmiotową nieruchomość i zamieszkał u teścia. Gospodarstwem ponownie zajęła się H. F. (2), której w pracach pomagał drugi z synów.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni 00:17:12-00:37:12 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 czerwca 2018 roku, zeznania świadka M. B. (1) 00:06:39-00:32:59 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 17 sierpnia 2017 roku, zeznania świadka A. F. (2) 00:29:20-01:22:54 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 października 2017 roku, umowa sprzedaży k. 15v.-17v., odpis skrócony aktu zgonu k. 18, odpis postanowienia z dnia 18 czerwca 1975 roku k. 20-22)

W dniu 14 kwietnia 1984 roku H. F. (2) została osadzona w zakładzie karnym. Postanowiła ona wówczas oddać nieruchomość we władanie Z. F. (1) i jego żonie wnioskodawczyni H. F. (1). W sporządzonym odręcznie w dniu 13 listopada 1984 roku testamentie, H. F. (2) powołała w całości do spadku po sobie Z. F. (1) oraz wydziedziczyła R. F. (2).

Z. F. (1) wraz z żoną zajęli się przedmiotową nieruchomością, trzymali na niej zwierzęta gospodarskie, uprawiali zboże, owoce, warzywa, zajmowali się budynkami wzniesionymi na nieruchomości, w zakresie których na bieżąco wykonywali niezbędne prace remontowe. W stodole został wymieniony dach, dostawiono ganek do domu, remontowi poddano ogrodzenie. Czasem w pracach remontowych pomagał im M. B. (1). Gdy H. F. (2) przebywała w zakładzie karnym Z. F. (1) wraz z żoną konsultowali z nią, jako osobą posiadającą szeroką wiedzę odnośnie prac w gospodarstwie, jakie prace i w jaki sposób wykonać. Niemniej jednak ostateczne decyzje małżonkowie zawsze podejmowali sami.

Po opuszczeniu zakładu karnego w dniu 20 maja 1988 roku, H. F. (2) powróciła na przedmiotową nieruchomość, nie przejawiała jednak w stosunku do niej jakichkolwiek działań właścicielskich, nie czyniła również na jej rzecz nakładów finansowych. Opiekę nad H. F. (2) roztoczył syn Z. wraz z wnioskodawczynią.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni 00:17:12-00:37:12 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 czerwca 2018 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki A. F. (1) 01:25:59-01:42:06 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 czerwca 2018 roku, zeznania świadka M. B. (1) 00:06:39-00:32:59 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 17 sierpnia 2017 roku, zeznania świadka P. S. 00:35:21-00:44:37 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 17 sierpnia 2017 roku, informacja z Centralnego Zarządu Służby Więziennej k. 19, testament k. 23)

W dniu 20 lutego 1991 roku Z. F. (1) złożył wniosek o objęcie brata ubezpieczeniem. R. F. (2) zmagał się wówczas z chorobą i objęcie ubezpieczeniem miało mu zapewnić stosowną opiekę lekarską.

W kwestionariuszu dotyczącym okresów podlegania ubezpieczeniu społecznemu rolników, okresów podlegających zaliczeniu oraz wysokości opłaconych składek, wskazano, iż w okresie od dnia 1 stycznia 1989 roku do dnia 13 lipca 1991 roku R. F. (2) pracował w gospodarstwie rolnym matki. Data 1 stycznia 1989 roku została wpisana na poprzedniej dacie, która została wymazana korektorem.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni 00:17:12-00:37:12 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 czerwca 2018 roku, akta Zakładu Ubezpieczeń Społecznych k. 269)

W dniu 2 marca 1991 roku H. F. (2) zmarła, w dniu 13 lipca 1991 roku zmarł natomiast R. F. (2). O rentę po ojcu wystąpiły jego córki, uczestniczki A. F. (2) i D. F..

(odpis skrócony aktu zgonu k. 60, akta ZUS k. 269)

Przez cały okres władania nieruchomością Z. F. (1) opłacał podatek gruntowy. Na jego wniosek nieruchomość została podłączona do sieci elektrycznej i wodociągowej. W styczniu 2001 roku na wniosek Z. F. (1) na nieruchomości przeprowadzono wymianę złamanego słupa elektrycznego oraz naprawę zerwanych przewodów linii energetycznej. Koszty powyższych prac zostały pokryte przez męża wnioskodawczyni. Ponadto, w dniu 17 listopada 2008 roku Z. F. (1) dokonał zgłoszenia siedziby stada. Wystąpił on również o odszkodowanie w związku z zajęciem części nieruchomości (działki nr (...)) pod drogę publiczną.

(oświadczenie k. 25, zgłoszenie k. 36, kosztorys powykonawczy k. 39, faktura k. 41, zaświadczenie k. 44)

Kilka lat przed śmiercią Z. F. (1) zaproponował swojemu koledze I. C., który przebywał w schronisku, aby zamieszkał na przedmiotowej nieruchomości, w zamian za wykonywanie tam prac, utrzymywanie porządku i pilnowanie jej.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni 00:17:12-00:37:12 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 czerwca 2018 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki A. F. (1) 01:25:59-01:42:06 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 czerwca 2018 roku, zeznania świadka W. F. 00:08:20-00:14:25 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 czerwca 2018 roku)

Z. F. (1) zmarł w dniu 30 grudnia 2009 roku. Po śmierci męża wnioskodawczyni zaprzestała prowadzenia gospodarstwa, zorganizowała wycinkę drzew, dba o koszenie trawy, uprawia wyłącznie truskawki i maliny.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni 00:17:12-00:37:12 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 czerwca 2018 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki A. F. (1) 01:25:59-01:42:06 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 czerwca 2018 roku, odpis skrócony aktu zgonu k. 61)

Decyzją z dnia 28 grudnia 2011 roku Starosta (...) Wschodni orzekł o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość zajęta pod drogę publiczną przebiegającą m.in. przez miejscowość D., oznaczoną, jako działka nr (...) o powierzchni 174 m² w wysokości łącznej 19.425 zł oraz o przyznaniu kwot po 3.237,50 zł na rzecz H. F. (1), A. F. (1) i R. F. (1), a także o przekazaniu kwoty 9.712,50 zł do depozytu sądowego.

(decyzja k. 50-59)

Decyzją z dnia 26 lipca 2012 roku Wójt Gminy N. zezwolił A. F. (1), działającej w imieniu wnioskodawczyni, na usunięcie 72 drzew na przedmiotowej nieruchomości.

(decyzja k. 48)

W latach dwutysięcznych była żona R. F. (2), A. F. (2), przyjeżdżała wraz z córkami, uczestniczkami postępowania, na przedmiotową nieruchomość, za każdym razem jednak nie była na nią wpuszczana przez Z. F. (1), który traktował nieruchomość, jako swoją własność. W każdej takiej sytuacji kobiety, o których mowa, nie zawiadomywały Policji, nie podejmowały także działań, które mogłyby świadczyć o tym, iż czują się one właścicielkami części nieruchomości.

Uczestniczki postępowania D. F. i A. F. (2), poza podjęciem kilku prób wejścia na teren przedmiotowej nieruchomości, nie podejmowały względem niej żadnych działań. Nie posiadały wiedzy na temat tego, kto zajmował się nieruchomością, kto doprowadził do niej media, do kiedy było prowadzone gospodarstwo rolne. Gdy uczestniczki były małe, czasami R. F. (2) zabierał je do D..

(dowód z przesłuchania uczestniczki D. F. 00:39:42-01:04:25 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 czerwca 2018 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki A. F. (2) 01:08:55-01:24:05 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 czerwca 2018 roku, zeznania świadka A. F. (2) 00:29:20-01:22:54 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 października 2017 roku)

Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2007 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 434/07 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi stwierdził, że spadek po H. F. (2) na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 13 listopada 1984 roku nabył wraz z wchodzącym do spadku udziałem w gospodarstwie rolnym syn Z. F. (1) w całości.

Postanowieniem z dnia 24 września 2010 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 290/10 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi stwierdził, że spadek po Z. F. (1) na podstawie ustawy nabyli jego żona H. F. (1) oraz jego dzieci R. F. (1) i A. F. (1), po 1/3 części każde z nich, w tym wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym położonym w (...).

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 2245/12 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził, że wchodzący w skład spadku po J. F. udział w gospodarstwie rolnym położonym we wsi D., gromada S. S., powiat B., o powierzchni 5 ha 4 ary, na podstawie ustawy nabyli jego żona H. F. (2) oraz jego dzieci R. F. (2) i Z. F. (1), po 1/3 części każde z nich.

(postanowienie k. 62, k. 63, k. 64)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania wnioskodawczyni i uczestniczek postępowania oraz zeznania świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek 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 (choćby z dziedziczenia). W przypadku współposiadających małżonków lub współników spółki cywilnej nie następuje ustalenie wielkości (ułankowej) 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 wnioskodawczyni oraz uczestniczki postępowania A. F. (1) odnośnie nieprzerwanego posiadania przez Z. F. (1) i H. F. (1) spornej części nieruchomości, poczynwszy od dnia 14 kwietnia 1984 roku. Jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe, w tej dacie H. F. (2) została osadzona w zakładzie karnym i postanowiła przekazać we władanie nieruchomości w/w osobom. Godzi się w tym miejscu przypomnieć, że właścicielka nieruchomości w owym czasie była skonfliktowana z drugim synem R. F. (2), a zatem Z. F. (1) wraz z żoną byli w zasadzie jedynymi osobami, które mogły dalej prowadzić gospodarstwo. Co więcej, w testamencie sporządzonym tego samego roku H. F. (2) do całego spadku po sobie powołała właśnie syna Z., zaś syna R. wydziedziczyła. Już sam ten fakt pokazuje dosadnie stosunek H. F. (2) do swoich dzieci. Znamienne są również zeznania uczestniczki D. F., która podnosiła, że przyjeżdżała wraz z ojcem R. F. (2) na sporną nieruchomość wyłącznie pod nieobecność babki, a jak H. F. (2) była już na wolności, to nie jeździła tam. Powyższe uwiarygodnia twierdzenia wnioskodawczyni, iż po osadzeniu jej teściowej w jednostce penitencjarnej, to ona wraz z mężem objęli ziemię we władanie. Oczywiście sam ten fakt nie wyklucza możliwości, iż R. F. (2) był na nieruchomości w odwiedzinach u brata/matki, czy też nawet podejmował w jej obrębie jakieś prace. Był on przecież bratem Z. F. (1), posiadał również stosowną wiedzę w zakresie prowadzenia gospodarstwa rolnego, oczywistym jest zatem, że bracia mogli współdziałać przy wykonywaniu szeregu prac. Okoliczność ta w żaden sposób nie zmieniała jednak charakteru posiadania wnioskodawczyni i jej męża, ani tego, iż traktowali oni zajmowany przez siebie teren, jako swoją własność. Powyższe świadczy wyłącznie o tym, że wiedząc o swoich faktycznych ograniczeniach, szukali oni pomocy u osób najbliższych, by w ten sposób prawidłowo dbać o nieruchomość. W ten właśnie sposób postrzegać należy twierdzenia wnioskodawczyni, iż w odniesieniu do planowania i wykonywania poszczególnych robót wraz z mężem czyniła konsultacje z odbywającą karę pozbawienia wolności H. F. (2). Skoro H. F. (2) gospodarowała na przedmiotowej nieruchomości przez wiele lat, oczywiste jest, iż mogła ona udzielić synowi i jego małżonce praktycznych wskazówek odnośnie tego, jakie prace i gdzie powinny zostać podjęte. Równie oczywiste jest, iż podczas odwiedzin w zakładzie karnym, pojawiał się temat nieruchomości, którą niewątpliwie H. F. (2) się interesowała. Sama ta okoliczność nie oznacza jednak, że Z. F. (1) wraz z wnioskodawczynią byli wyłącznie posiadaczami zależnymi. H. F. (1) kategorycznie zeznała „nikt poza nami się nie interesował tą nieruchomością. My z nikim nie uzgadnialiśmy decyzji odnośnie tej nieruchomości” (k.335 skróconego protokołu rozprawy). Naturalnym jest przy tym, że osoby sobie najbliższe służą sobie wzajemnym wsparciem i pomocą. W ocenie Sądu, również przebywanie R. F. (2) na nieruchomości przed swoją śmiercią, nie deprecjonuje charakteru posiadania wnioskodawczyni i jej męża. R. F. (2) był w tym czasie osobą schorowaną, nad którą brat roztoczył opiekę. Doskonale ilustrują to depozycje M. B. (1), który zeznając na okoliczność przyjazdów R. F. (2) do D. stwierdził „przyjeżdżał na tę nieruchomość bo Z. mu pomagał, pomagał mu finansowo i opiekował się nim w domu i szpitalu”, a także „jak R. F. (2) przyjeżdżał na tę nieruchomość, rzadko nocował, może kilka razy, było to w czasie tej choroby” (k. 228 skróconego protokołu rozprawy). W tym miejscu odnieść się należy do dokumentacji znajdującej się w aktach ZUS, z której wynika, że R. F. (2) pracował w gospodarstwie rolnym matki w okresie od dnia 1 stycznia 1989 roku do dnia 13 lipca 1991 roku (k. 3v.). Dokonując jej oceny w pierwszej kolejności zauważenia wymaga, że data 1 stycznia 1989 roku została wpisana

w miejsce poprzedniej daty, która została zamazana korektorem, a której widoczny ślad sugeruje, że pierwotnie wpis dotyczył 1991 roku. Okoliczność ta ma istotne znaczenie, albowiem z tej samej dokumentacji (k. 2) wynika, że wniosek o objęcie R. F. (2) ubezpieczeniem został złożony w dniu 20 lutego 1991 roku. Wniosek ten, co wynika z twierdzeń wnioskodawczyni, miał złożyć Z. F. (1), który chciał w ten sposób zapewnić choremu braku opiekę zdrowotną. Gdyby przyjąć taki tok zdarzeń, to wówczas okres pracy R. F. (2) przypadający na 1991 rok mógł zostać podany wyłącznie na potrzeby objęcia go ubezpieczeniem. Korekta daty mogła zaś zostać uczyniona na potrzeby wniosku o rentę po zmarłym R. F. (2). Oczywiście powyższe założenie ma postać hipotezy, której sprawdzenie nie jest możliwe. Nie wiadomo bowiem, kto nakreślił sporne daty, kto też dokonał korekty, jak również w oparciu o jakie dokumenty, bądź też ustne twierdzenia, zapisy te zostały poczynione. Niezależnie od powyższych wątpliwości wskazań należy, że nawet, gdyby przyjąć, iż R. F. (2) przez okres ponad dwóch lat pracował na nieruchomości matki, to sam ten fakt nie mógłby wpływać na ocenę charakteru posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża. W świetle dotychczasowych rozważań należałoby przyjąć, iż praca taka była świadczona za zgodą H. i Z. F. (1), której udzielili oni jako posiadacze samoistni nieruchomości. Istotnym jest również podkreślenie, że uczestniczki postępowania A. F. (2) i D. F. nie zdołały wykazać, aby ktokolwiek poza wnioskodawczynią i jej mężem decydował o spornej nieruchomości, inicjował na jej terenie prace, czynił na nią nakłady. Ich wiedza, co zresztą uczestniczki same przyznały, na temat tej nieruchomości jest niezwykle skąpa. Nawet w tej części, w której uczestniczki odnoszą się do swoich okazjonalnych pobytów na nieruchomości, nie potrafią przytoczyć dat, okoliczności, w których miało to miejsce, przy czym za niesporne uznać należy, że wizyty takie były odbywane wyłącznie do chwili śmierci ich ojca. Później, jeśli uczestniczki pojawiały się w pobliżu nieruchomości, nie były na nią wpuszczane przez Z. F. (1), który co wynika z relacji ich matki A. F. (2), uważał siebie za jej właściciela. Relevantnym jest przypomnienie, iż pomimo zakazu wejścia na nieruchomość uczestniczki nie podejmowały jakichkolwiek działań zmierzających do przełamania oporu Z. F. (1). Wskazać wreszcie należy, że świadkowie zamieszkujący w pobliżu spornej nieruchomości, zgodnie twierdzili, że ta była zarządzana przez Z. F. (1) i jego małżonkę. Wedle słów M. B. (2), R. F. (2) przestał się zajmować nieruchomością w latach 70-ych, w ten sam sposób zeznała P. S. stwierdzając „po wyprowadzce R. nie widywałam go na nieruchomości” (k. 230 protokołu skróconego rozprawy). Jednocześnie M. B. (2) zeznał „po śmierci pani H. i przed śmiercią zajmował się nieruchomością Z. F. (1). On zajmował się nieruchomością ciągle (...). Były wykonywane prace bieżące prace remontowe, które są wykonywane do dziś (...). Według mojej wiedzy, bo często się spotykaliśmy, nikt się tam nie zjawiał, nikt nie partycypował w kosztach utrzymania nieruchomości (...). Podatki uiszczał Z. F. (1), za usługi polowe też płacił pan Z., wynajmował osoby do wykonywania usług” (k. 227 skróconego protokołu rozprawy). P. S. zeznała z kolei „jak zostali na nieruchomości Z. F. (1) i pani H., to Z. zajmował się tą nieruchomością” (k. 229 skróconego protokołu rozprawy). Warto również przytoczyć zeznania świadka A. F. (2), która stwierdziła „jak teściowa była w areszcie wynajmowano ludzi, którzy się gospodarstwem zajmowali (...). Kompletnie się tym nie zajmowałam, mieliśmy tam zabronione wejście. Różni ludzie tam bywali, m.in. Z. F. (2), wtedy nie można nawet było zrobić kroku na ziemi” (k. 301 skróconego protokołu rozprawy). Wprawdzie świadek ta w późniejszej części swoich zeznań wskazywała, że Z. F. (1) pojawił się na nieruchomości po śmierci matki, to jednak twierdzenia te pozostają w oczywistej sprzeczności z przytoczonym wyżej fragmentem jej zeznań, nie znajdują także potwierdzenia w relacji pozostałych świadków. Powtórzenia wymaga, że żadna z uczestniczek postępowania nie podważyła twierdzeń wnioskodawczyni na okoliczność zajmowania się przedmiotową nieruchomością w sposób ciągły przez okres ponad 30 lat. Uczestniczki nie potrafiły powiedzieć, kto płacił daniny publiczne, wykonywał prace remontowe, doprowadził do nieruchomości media, a jednocześnie w sprawie nie było sporne, że nieruchomość była opłacana, media podłączone, szereg prac przeprowadzonych. Analiza zeznań A. F. (2) i D. F., a także ich matki, daje asumpt do wniosku, iż tak naprawdę nie miały one większej wiedzy na temat tego, co działo się na nieruchomości po osadzeniu H. F. (2) w zakładzie karnym, a ich twierdzenia w przeważającej części przyjmują formę supozycji, które przy tym nie korespondują z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie. Oczywiście jest przy tym, że posiadanie nie przestaje być samoistne, gdy osoby władające nieruchomością nie mieszkają na niej w sposób stały (w omawianym przypadku wnioskodawczyni wraz z mężem zajmowali się w sposób ciągły nieruchomością pomimo, iż nie zamieszkiwali w jej obrębie), czy też nawet, gdy na nieruchomości tej zamieszka obca osoba, która w zamian za przysłowiowy dach nad głową, będzie zajmować się tą nieruchomością i jej pilnować. Godzi się przypomnieć, że I. C. zamieszkał na nieruchomości na prośbę Z. F. (1), który w ten sposób chciał mu pomóc (I. C. mieszkał wcześniej w schronisku i zmagał się z dolegliwościami zdrowotnymi). Zamieszkiwanie to nie było zatem pomysłem I. C. i nie wpłynęło na status posiadania w pierw Z. i H. F.

(1), a następnie, po śmierci męża, samej H. F. (1), nie wkraczało bowiem i nie zakłócało w żaden sposób ich władztwa nad tą nieruchomością. W ocenie Sądu w tożsamy sposób ocenić należy zamieszkiwanie na nieruchomości H. F. (2) po opuszczeniu przez nią zakładu karnego (lata 1988-1991), w sprawie nie zostało bowiem w ogóle wykazane, aby w tym okresie zachowywała się ona względem nieruchomości jak właściciel. Żadna z uczestniczek postępowania nie zaoferowała żadnego dowodu, który dawałby podstawę do chociażby supozycji, iż po powrocie H. F. (2) do domu posiadanie jej syna i synowej przyjęło postać zależnego. Powyższego nie sposób także wywieść z zeznań świadków. Jednocześnie uczestniczka A. F. (1) wprost wskazała „po wyjściu babci z zakładu karnego zajmował się gospodarstwem mój tata. Przyjął babcię i utrzymywał ją” (k. 339 skróconego protokołu rozprawy). Wprawdzie, o czym była już mowa, świadek A. F. (2) podnosiła, że Z. F. (1) zajął się nieruchomością po śmierci matki, to jednocześnie zeznania świadka nie dają odpowiedzi na pytanie, kto zajmował się tą nieruchomością w latach 1984-1991. Powtórzyć należy, że w sprawie nie zostało wykazane, aby posiadanie samoistne wnioskodawczyni i jej męża w zakresie spornej nieruchomości było zakłócanie przez inne osoby, w tym H. F. (2). Nawet jeśli przyjąć, iż osoba ta była żywo zainteresowana tym, co się dzieje na nieruchomości, a po opuszczeniu jednostki penitencjarnej ponownie na niej zamieszkała, to jednocześnie ze zgromadzonego materiału dowodowego niespornie wynika, że decyzje w zakresie tejże nieruchomości podejmowali H. i Z. F. (1). Nie może przy tym budzić zdziwienia, iż osoby mieszkające po sąsiedzku za właścicielką nieruchomości nadal uważali H. F. (2), wszakże „na papierze” była ona właścicielką w jej przeważającej części. Sam ten fakt nie wystarcza jednak do obalenia tezy, iż posiadanie wnioskodawczyni i jej męża miało samoistny charakter. Ważnym pozostaje bowiem jedynie fakt władania nieruchomością (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania nieruchomością dla siebie (animus) przez w/w osoby.

Podsumowując tę część rozważań, Sąd doszedł do wniosku, że co najmniej od dnia 14 kwietnia 1984 roku władztwo wnioskodawczyni i jej męża obejmowało cały teren spornej nieruchomości, miało charakter suwerenny i nie zostało zakłócone przez działania innych osób. W ocenie Sądu, uczestniczki postępowania A. F. (2) i D. F. nie zdołały wykazać, iż inne osoby, poza H. i Z. F. (1), na terenie spornej działki czyniły jakiegokolwiek inwestycje, podejmowały z własnej inicjatywy prace, bądź też użytkowały ją w sposób gospodarczy. Wnioskodawczyni i jej mąż zajmowali się sporną działką, wykonywali na niej prace remontowe, porządkowe, a także o charakterze inwestycyjnym. Powyższe akty władania nieruchomością 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 aprobuujące: J. G., PiP 1992, z. 5 s. 116; M. W., PS 1993, nr 6, s. 82). Skoro zatem wnioskodawczyni wraz z mężem nabyli posiadanie 15/18 części nieruchomości (3/18 części Z. F. (1) nabył w drodze spadku po ojcu) 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 osoby, o których mowa, miały świadomość, że nie przysługuje im tytuł prawny do całości przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

Tym samym należy uznać, że w dniu 14 kwietnia 2014 roku upłynął 30-letni okres uzasadniający nabycie przez H. F. (1) udziału w wysokości 13/18 w prawie własności nieruchomości położonej w miejscowości D., gmina N., oznaczonej jako działka o nr (...) o powierzchni 5,1676 ha. Nie budzi bowiem wątpliwości, że po śmierci J. F., H. F. (2) miała udział w wysokości 12/16 w prawie własności nieruchomości, zaś Z. i R. F. (2) udział w wysokości po 3/18, następnie, po śmierci H. F. (2), na mocy testamentu Z. F. (1) dysponował udziałem w wysokości 15/18. Po śmierci Z. F. (1), jego spadkobiercom, tj. wnioskodawczyni, A. F. (1) i R. F. (1), z mocy ustawy przypadł udział w wysokości po 5/18 w prawie własności nieruchomości, zaś spadkobiercom R. F. (2), udział w wysokości 3/18. Tym samym H. F. (1) mogła nabyć przez zasiedzenie wyłącznie brakujący jej udział w wysokości 13/18.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie 1 postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.