

Sygn. akt VIII Ns 49/20

POSTANOWIENIE

Dnia 26 kwietnia 2022 roku

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

Przewodniczący: Sędzia Tomasz Kalsztein

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2022 roku w Łodzi

na rozprawie jawnej

sprawy z wniosku B. M. (1)

z udziałem R. B., R. P. (1), L. K., B. K., K. P., M. P. (1)

o zasiedzenie nieruchomości

postanawia

stwierdzić, że B. M. (1) nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2020 roku własność udziału wynoszącego 1/2 (jedna druga) nieruchomości położonej w W., gmina A. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) według mapy do celów prawnych zaewidencjonowanej przez Starostę (...) Wschodniego pod numerem ewidencyjnym P. (...).2021. (...) w dniu 3 grudnia 2021 roku, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

1. oddalić wniosek w pozostałej części;

2. zasądzić solidarnie od uczestniczek postępowania R. B., R. P. (1), L. K., B. K., K. P., M. P. (1) na rzecz wnioskodawczyni B. M. (1) kwotę 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w części;

3. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi od:

- wnioskodawczyni B. M. (1) kwotę 1.786,31 zł (jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt sześć złotych trzydzieści jeden groszy);

- solidarnie od uczestniczek R. B., R. P. (2), L. K., B. K., K. P., M. P. (1) kwotę 1.786,31 zł (jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt sześć złotych trzydzieści jeden groszy),

tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt VIII Ns 49/20

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 4 lutego 2020 roku B. M. (1) wniosła o stwierdzenie zasiedzenia działki o nr ewidencyjnym 73/7 o powierzchni około 700 m² w położonej w W. przy u. T. 161. W uzasadnieniu wnioskodawczyni podała, iż nabyła tę działkę w 1989 roku na podstawie pisemnej umowy z ówczesnym jej właścicielem. Od tego czasu w sposób nieprzerwany posiada ją przez okres ponad 30 lat traktując ją jak swoją własność.

(wniosek k. 7-8)

W dniu 27 maja 2020 roku pełnomocnik zawodowy wnioskodawczyni doprecyzował wniosek w ten sposób, iż wniósł o stwierdzenie nabycia przez B. M. (1) przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2020 roku prawa własności nieruchomości o powierzchni około 700 m² stanowiącej część działki o r 73/7, położonej w W. gm. A. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

(pismo k. 25-32)

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania – aktualni właściciele tej nieruchomości tj. R. P. (1), L. K., B. K., M. P. (1) i R. B., reprezentowane przez zawodowego pełnomocnika, wnieśli o oddalenie wniosku o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenia oraz o zasądzenie od wnioskodawczyni zwrotu kosztu procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik podniósł, że uczestnicy kwestionują fakt posiadania samoistnego przez wnioskodawczynię spornej części nieruchomości, zaznaczając, iż to uczestnicy postępowania ponosili i ponoszą ciężary podatkowe związane z tą nieruchomością. Pełnomocnik wyjaśnił również, iż z tej nieruchomości nielegalnie korzystał były mąż wnioskodawczyni T. S. (1), który wystąpił przeciwko uczestnikom z wnioskiem o zasiedzenie tej nieruchomości. Wniosek ten następnie cofnął. Uczestniczki, bowiem w celu uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości, najpierw wezwały T. S. (1) do dobrowolnego wydania spornej części nieruchomości, a następnie wystąpiły do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie o wydanie tej nieruchomości. Posiedzenie Sądu w tym przedmiocie odbyło się 3 czerwca 2019 roku, do ugody jednak nie doszło. W kolejnym etapie uczestniczki wystąpiły do tego samego sądu z pozwem o wydanie spornej części nieruchomości. Te inicjatywy zdaniem pełnomocnika uczestniczek doprowadziły do przerwania biegu terminu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. Pełnomocnik uczestniczek zaznaczył, iż w poprzednich postępowaniach T. S. (1) nie wskazywał swojej byłej żony jako ewentualnego współposiadacza przedmiotowej nieruchomości. Z tych też względów uczestniczki postępowania nie miały wiedzy o B. M. (1), która ich zdaniem nie była posiadaczem samoistnym spornej działki,

(odpowiedź na wniosek k. 109-112)

W toku postępowania pełnomocnicy stron podtrzymali stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości położonej w W., gmina A., przy ul. (...), dla której prowadzona aktualnie jest księga wieczysta o nr (...), był W. T.. Po jego śmierci postanowieniem z dnia 7 listopada 1989 roku, spadek nabyli jego żonę T. T. (2) w 1/4 części oraz jego dzieci R. B., L. K., B. K., C. T. po 3/16 części.

(postanowienie k. 41)

Kolejnym postanowieniem z dnia 22 listopada 2007 roku stwierdzono, iż spadek po W. T. nabyli: jego żona T. T. (2) w 1/4 części, jego dzieci R. B., L. K., B. K., C. T. po 3/20 części oraz wnuki K. P. (1), R. P. (1), i M. P. (1) po 1/20 części.

(postanowienie k. 113).

Postanowieniem z dnia 19 listopada 2008 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi stwierdził, iż spadek po C. T. nabyli jego matka T. T. (2) w 1/4 części oraz jego siostra R. B., L. K., B. K. po 3/16 części każda z nich a nadto, jego siostrzenice K. P. (1), R. P. (1), i M. P. (1) po 3/48 części każde z nich. Spadek po T. T. (2) nabyli natomiast jej córki R. B., L. K., B. K. po 1/4 części oraz jej wnuczki K. P. (1), R. P. (1) i M. P. (1) po 1/12 części każda z nich

(postanowienie k. 114).

W dniu 17 czerwca 1989 roku B. i T. S. (1) jako małżonkowie, zawarli nieformalną umowę kupna sprzedaży działki o powierzchni 500m² położonej w W. przy ul XXX-leci PRL nr 161 (aktualnie ul. (...)) oznaczonej jako działka (...) z T. T. (2) w obecności świadków C. T. i M. P. (1).

(umowa sprzedaży k. 37-38)

W tym samym roku małżonkowie S. nabyli od T. T. (2) kolejną część tej działki o powierzchni około 200 m2 gruntowa. W wyniku sprzedaży tej części działki T. T. (2) uzyskała cenę 1.700.000 starych złotych.

(oświadczenia k. 39-40)

Po nabyciu 700 m2 części nieruchomości, T. S. (1) i B. S. (1) (aktualnie M.) zaczęli zagospodarowywać działkę. Została ona ogrodzona, zamontowano bramę, postawiono dwa kontenery mieszkaniowe, dokonano różnych nasadzeń. W latach dziewięćdziesiątych małżonkowie S. doprowadzili również wodę na działkę. Wobec tego, iż nie mieli oni tytułu prawnego do tej działki, został założony podlicznik i zużycie wody było rozliczane z sąsiadem. Została postawiona również toaleta z szambem i pomieszczenie na narzędzia. Do czasu orzeczenia o rozwodzie małżonków S., korzystali oni z tej działki wspólnie w sposób rekreacyjny, przede wszystkim w weekendy oraz podczas urlopów. Ich dzieci oraz matka B. M. (1) również korzystali z tej działki.

W maju 2000 roku nastąpiło orzeczenie rozwodu związku małżeńskiego T. i B. S. (2). Małżonkowie nie dokonali podziału majątku. Wnioskodawczyni przyjęła nazwisko M.. Po rozwiązaniu związku małżeńskiego T. S. (1) ograniczył swój pobyt na działce tzn. były to wizyty wymienne, telefonicznie ustalane między nim a wnioskodawczynią, kiedy kto ma przyjechać tak, aby razem nie spotykać się. Jednakże mimo ustania małżeństwa wspólnie oni zajmowali się tą działką. T. S. (1) zajmował się koszeniem trawy i pracami naprawczymi. Zdarzało się, że wnioskodawczyni zlecała osobom trzecim koszenie trawy. Klucze do bramy posiadali zarówno T. S. (1) jak i B. M. (1).

(dowód z zeznań świadka T. S. k. 197-199, dowód z przesłuchania wnioskodawczyni k. 266-267)

Po rozwiązaniu związku małżeńskiego najczęściej z działki korzystała matka wnioskodawczyni, która do przyjeżdżała przede wszystkim w okresie wiosenno-letnim 2-3 razy tygodniowo a nawet codziennie. Było to oczywiście za zezwoleniem wnioskodawczyni. Z działki korzystał też syn wnioskodawczyni – M. B. (1). Przejżdżał on tam ze swoją żoną i dzieckiem.

Przez wiele lat nikt z właścicieli tej działki nie kwestionował prawa wnioskodawczyni ani jej byłego męża do korzystania z niej. Sytuacja zmieniła się po śmierci T. T. (2). Uczestniczki między sobą zaczęły prowadzić rozmowy dotyczące konieczności uregulowania stanu prawnego tej nieruchomości. Zdarzało się, że zwracały się one ustnie do osób, które faktycznie korzystały z tej działki, z prośbą o jej opuszczenie. Dopiero w 2018 roku podczas pobytu na tej działce M. B. (1), uczestniczki jednoznacznie zmanifestowały swoje prawo własności. M. bury został wezwany do opuszczenia tej działki i do zaniechania korzystania z niej do czasu uregulowania stan prawny. Uczestniczki założyły wtedy swoje zabezpieczenie na bramie wjazdowej na tę działkę. Doszło do spotkania uczestniczek postępowania z T. S. (1). Został on wezwany do zaniechania korzystania z tej działki i jej trwałego opuszczenia. T. S. (1) nie zgodził się podnosząc, iż on razem z byłą żoną są właścicielami tej działki na mocy zawartej z T. T. (2) nieformalnej umowy sprzedaży. Podczas kolejnych wizyt T. S. (1) rozcinał zamontowaną przez uczestniczki kłódkę, zakładając swoje zabezpieczenie. W ostatnim czasie zdarza się iż brama zamknięta jest dwoma kłódkami, przez uczestniczki postępowania i przez T. S. (1)

(dowód z zeznań świadka M. B. k. 186-187, , dowód z zeznań świadka K. F. k. 186, z przesłuchania uczestniczki postępowania R. P. k. 155 w zw. z k. 267-268, dowód z przesłuchania uczestniczki K. P. k. 157 w zw. z k. 268 ek postępowania

Aktualnie od około 2 lat nie jest koszona trawa, działka jest zarośnięta.

(dowód z zeznań świadka T. K. k. 156)

W styczniu 2019 roku uczestniczki wystąpiły do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej przeciwko T. S. (1) dotyczącej wydania przedmiotowej części działki. Postępowanie zakończyło się brakiem zawarcia ugody.

(kopia wniosku i protokołu posiedzenia k. 115-116, k. 117)

Wyrokiem zaocznym z dnia 14 listopada 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi nakazał T. S. (1) wydać uczestnikom postępowania nieruchomości o powierzchni 700 m² stanowiącej część działki o nr (...) położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)

(kopia wyroku k. 119)

Podatki od nieruchomości płacone są przez uczestniczki postępowania.

(zaświadczenie k. 122, k. 123, k. 124, dowód z przesłuchania uczestniczki R. P. k. 154 w zw. Z k. 267 dowód z przesłuchania uczestniczki M. P. k. 157 w zw. z k. 268)

Nieruchomość ogrodzona przez T. S. (1) i B. M. (1) ma powierzchnię 738 m² i zarejestrowana jest za numerem 73/12

(mapa do celów prawnych k. 235).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dowodów z dokumentów, których prawidłowość i rzetelność sporządzenia nie budziła wątpliwości, nie była również kwestionowana przez uczestników postępowania. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął również wyjaśnienia wnioskodawczyni oraz uczestniczek postępowania, a także zeznania świadków. Relacje wymienionych osób w przeważającym zakresie wzajemnie ze sobą korespondowały, przede wszystkim zgodnie podały one, że co najmniej od 1989 roku T. S. (1) i jego żona w sposób nieformalny nabyli część działki należąca aktualnie do uczestniczek. Nie był również kwestionowany zakres prac wykonanych na tej działce przez byłych małżonków S.. Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się przede wszystkim do przeprowadzenia oceny prawnej posiadania tej działki przez B. M. (2) (poprzednio S.) jako przesłanki umożliwiającej nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia. Uczestniczki postępowania jednomyślnie wskazywały, iż B. M. (2) nie może być takim posiadaczem, ponieważ faktycznie nie korzystała z tej działki. Zdaniem uczestniczek takim posiadaczem mógł być również T. S. (1), ponieważ, co do niego nastąpiło przerwanie biegu terminu zasiedzenia. Spór ten ma jednak charakter prawny nie zaś w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych, wobec powyższego dalsze rozważenia będą poczynione poniżej w ramach rozważań prawnych.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie zasługiwał na uwzględnienie w części z zastrzeżeniem, że Sąd ustalił odmienny względem wniosku udział w nabyciu własności tej nieruchomości.

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).

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).

Druga z przesłanek – długość upływu 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).

Podkreślić również należy, iż przedmiotem nabycia w drodze zasiedzenia może być zarówno prawo własności całej nieruchomości, jak i prawo do części nieruchomości lub udziału we własności nieruchomości w sytuacji, gdy posiadanie dotyczy nieruchomości

w części ułamkowej i spełnia wymagania przewidziane dla samoistności posiadania przez wymagany okres czasu. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 1978 roku (III CZP 96/77, OSNC 1978, nr 11, poz. 195), w razie spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 172 k.c. przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być nieruchomość gruntowa lub jej fizycznie wydzielona część, jak też udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości. Współposiadanie nieruchomości prowadzące do nabycia przez zasiedzenie idealnej części nieruchomości może mieć miejsce, gdy każdy ze współposiadaczy korzysta z całej nieruchomości albo każdy ze współposiadaczy uważa się za posiadacza samoistnego posiadanej części, której nie da się fizycznie wydzielić (por. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 roku, IV CK 115/02, L.). Przesłanką zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości jest samoistne, nieprzerwane współposiadanie rzeczy wspólnej. Wykonywanie władztwa faktycznego nad rzeczą w taki sposób, jak czynią to współwłaściciele w częściach ułamkowych oznacza władanie tak, jak współwłaściciele wraz z uzewnętrzną wolą takiego władania. Ten, kto włada rzeczą jak współwłaściciel, jest jej współposiadaczem w części ułamkowej. Objęcie przez posiadacza samoistnego prawa do udziału we własności nieruchomości takim posiadaniem również prawa do udziału we własności nieruchomości innego współposiadacza, wymaga jednoznacznego i wyraźnego zmanifestowania rozszerzenia zakresu swojego władania, także wobec tej osoby. O samoistnym posiadaniu przez współposiadacza nieruchomości udziałów innych współposiadaczy nie przesądza przy tym sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością, a nawet pokrywanie przez niego kosztów remontu lub modernizacji znajdujących się tam budynków czy innych urządzeń. Aby przyjąć zaistnienie samoistnego posiadania nie wystarczy poprzestać więc na ustaleniu w toku postępowania tego rodzaju czynności, co niejednokrotnie mogłoby okazać się wystarczające w odniesieniu do niebędącej współwłaścicielem osoby władającej gruntem. Jak wyjaśnił Sąd Okręgowy w Łodzi w postanowieniu z dnia 29 maja 2019 roku (III Ca 2024/18, L.) „jeśli to współwłaściciel nieruchomości ubiega się o stwierdzenie zasiedzenia udziału we współwłasności przysługującego innej osobie, to z pewnością nie jest w tym celu wystarczające udowodnienie, że władało się rzeczą jak właściciel przy jednoczesnym niewykonywaniu faktycznego posiadania przez drugiego ze współwłaścicieli. Prawo własności przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom, więc każdy z nich ma prawo wykonywać swoje uprawnienia wynikające z art. 206 k.c. w stosunku do całej rzeczy i z tej przyczyny okoliczności składające się na element corpus współwłaściciela rzeczy mogą w praktyce nie różnić się od sprawowania władztwa przez jedyne jej właściciela. Jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości nieruchomości wykonywał swoje prawo własności wobec przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej części był posiadaczem samoistnym.

Te rozważenia można odnieść do współposiadaczy rzeczy. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współposiadacza niezbędne do zasiedzenia pozostałych udziałów wymaga natomiast, żeby współposiadacz żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współposiadacza dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współposiadacza i otoczenia. W zakresie animus possidendi

musi mieć wolę władania rzeczą wyłącznie dla siebie i z zamiarem odsunięcia od realizacji praw do niej pozostałych współposiadaczy oraz ujawnić tę wolę wobec nich i innych osób. Sama jednak świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna. Surowe wymagania wobec współposiadacza zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym, a ciężar udowodnienia przez jednego ze współposiadaczy, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z ewentualnymi niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem tego przymiotu w sprawie o zasiedzenie”.

Przenosząc powyższe rozważenia na grunt przedmiotowej sprawy, z ustalonego stanu faktycznego jednoznacznie wynika, iż B. M. (1) i T. S. (1) w 1989 roku nabyli od T. T. (2) działkę aktualnie zarejestrowaną za numerem 73/12. Wnioskodawczyni miała pełną świadomość tego, iż nabywa działkę w sposób nieformalny a więc taki, który w rzeczywistości nie przenosił na nią i jej byłego męża jej własności. Miała również świadomość co do tego kto jest prawnym i faktycznym właścicielem tej nieruchomości. Wobec powyższego niewątpliwie jej posiadanie było posiadaniem w złej wierze. Jednakże należy wyraźnie podkreślić, iż B. M. (1) posiadała tę nieruchomość wspólnie z T. S. (1), najpierw pozostając z nim w związku małżeńskim, a po orzeczeniu rozvodu każde z nich posiadając równy udział w tym współposiadaniu. Wspólnie bowiem poczynili oni wiele prac na tej nieruchomości. Ogrodzili ją, założyli bramę, doprowadzili wodę, postawili kontenery mieszkalne, dbali o tę działkę, kosząc trawę, czyniąc różne nasadzenia. Następowo to bez jakiegokolwiek sprzeciwu ze strony współwłaścicieli tej działki, którzy nie przejawiali żadnej woli w powstrzymaniu wnioskodawczyni i jej męża w ich działaniach i zachowaniach. Zdaniem Sądu takie zachowanie niewątpliwie pozwala przyjąć, iż uczestniczki traktowali wnioskodawczynię i i jej byłego męża jak faktycznych współwłaścicieli nieruchomości, którzy mogą w ramach swojej własności nie pytając nikogo o zgodę, wykonywać wiele czynności związanych z tą działką. Prace, o których mowa, były inicjowane i finansowane wyłącznie przez wnioskodawczynię i jej męża a później byłego męża. którzy nie pytali o zgodę na ich przeprowadzenie, a przy ich wykonywaniu nie brały udziału uczestniczki postępowania. W ocenie Sądu brak było zresztą podstaw do przyjęcia, że inne osoby miały interes w inicjowaniu prac w zakresie nieruchomości, skoro była ona wykorzystywana tylko przez wnioskodawczynię i jej byłego męża. Co oczywiste, tak szeroki zakres przeprowadzonych prac na zajmowanej nieruchomości, nie może zostać uznany jedynie, jako związany ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Nie budzi więc wątpliwości okoliczność, że B. M. (1) i T. S. (1) w sposób wyraźny, dostrzegalny na zewnątrz, zmanifestowali samoistne posiadanie całości spornej nieruchomości.

Taki stan utrzymywał się w zasadzie do drugiej dekady XXI wieku. Dopiero wówczas uczestniczki postępowania zaczęły manifestować swoją własność, choć nie miało to wpływu na bieg terminu zasiedzenia. Dopiero wystąpienie z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej dotyczącej wydania tej nieruchomości przerwało bieg terminu zasiedzenia. Jednakże wniosek ten był skierowany jedynie w stosunku do T. S. (1), a zatem tylko w stosunku do niego doszło do przerwania biegu zasiedzenia. Wniosek nie obejmował wnioskodawczyni, której posiadanie w żaden sposób nie zostało zakłócone, a tym samym przerwane. Wnioskodawczyni nadal posiada klucze do nieruchomości, pokonuje zabezpieczenia bramy zainstalowane przez uczestniczki.

W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy daje, zatem podstawę do wniosku, iż posiadanie samoistne wnioskodawczyni miało niezakłócony charakter. Od chwili nieformalnego nabycia tej nieruchomości i wejścia w jej posiadania przez okres 30 lat ani razu nie doszło do sytuacji, w której uczestniczki poczyniły względem niej jakiegokolwiek działania mające na celu odzyskanie nieruchomości, w szczególności nie wzywały jej do wydania części nieruchomości, nie wnosiły o przywrócenie posiadania itp. Ponownie należy odwołać się do zeznań uczestniczek, które same przyznały, iż nie interesowały się tą działką w zasadzie do śmierci T. T. (2). Nie budzi przy tym wątpliwości, że omawianie kwestii nieruchomości wyłącznie między siostrami nie może być postrzegane, jako przejaw wykonywania władztwa nad spornym gruntem, skoro brak było przejawów na zewnątrz, które pozwalałyby na przyjęcie, że uczestniczki traktowały nieruchomość – w zakresie przysługujących im udziałów – jak swoją własność. Co oczywiste ewentualne zamiary uczestniczek w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości pozostają bez znaczenia dla oceny samoistności posiadania. Ważnym pozostaje bowiem jedynie fakt władania nieruchomością (corpus)

oraz intelektualny element zamiaru władania nieruchomością dla siebie (animus) przez B. M. (1). Trzeba bowiem odróżnić wolę i fakt władania nieruchomością jak swoją własnością od świadomości przysługującego prawa własności. Posiadanie nie traci przecież cech samoistności wskutek tego, że posiadacz wie, że nie jest właścicielem, jeżeli tylko posiada tak jakby był właścicielem. Świadomość posiadacza co do przysługującego mu prawa do posiadania nie decyduje o jego samoistnym, czy zależnym charakterze, ma natomiast znaczenie przy ocenie dobrej lub złej wiary (por. postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 24 stycznia 2008 roku, I CSK 327/07, L.). W ocenie Sądu w realiach przedmiotowej sprawy B. M. (1) wykazała ponad wszelką wątpliwość, że posiadała nieruchomość nieprzerwanie przez okres 30 lat. Fakt braku przebywania przez nią na tej działce przez wiele lat nie pozbawia jej przymiotu posiadania samoistnego. B. M. (3) choć sama nie korzystała z tej działki to zachowując się jak właściciel, zezwalała na korzystanie swoim członkom rodziny na korzystanie z tej działki. Jej matka i jej syn za jej zezwoleniem przyjeżdżali na działkę i z niej korzystali. Nie może ująć uwadze, że wnioskodawczyni miała i ma klucze do bramy wjazdowej do tej nieruchomości. Te okoliczności niewątpliwie przemawiają za posiadaniem samoistnym tej nieruchomości. Jednakże jak sama przyznała wnioskodawczyni, to posiadanie nieruchomości było wspólne z T. S. (1). Wnioskodawczyni potwierdziła, iż zarówno ona, jak T. S. (1) czują się współwłaścicielami tej działki, a zatem można w tym przypadku mówić o współposiadaniu tej nieruchomości w równych udziałach. Nieruchomość bowiem została nabyta wspólnie do ich majątku wspólnego i od tego czasu wnioskodawczyni i jej były mąż wspólnie ją posiadają. Należy podkreślić, iż wnioskodawczyni i T. S. (1) nigdy nie podzielili się tym posiadaniem, wspólnie posiadając i korzystając z niej Z racji wspólności majątkowej małżeńskiej, udziały w tym posiadaniu powinny wynosić po 1/2 . Sam T. S. (1) również przyznał, iż on nadal czuje się właścicielem tej działki. Wszelkie interwencje czy też rozmowy z uczestniczkami były zawsze prowadzone właśnie przez niego. Przyjmując zatem równe udziały, wnioskodawczyni mogła jedynie nabyć w drodze zasiedzenia swój udział wynoszący 1/2. Udział, który przysługiwał T. S. (1) nie może być przedmiotem zasiedzenia na rzecz wnioskodawczyni. Z ustalonego stanu faktycznego jednoznacznie wynika, iż B. M. (1) nie pozbawiła T. S. (1) posiadania tej nieruchomości. Tylko reakcja uczestniczek skierowana do T. S. (1) spowodowała, iż on swojego udziału w tym posiadaniu nie może nabyć na własność w drodze zasiedzenia. Z tych też względów Sąd określił równe udziały w tym posiadaniu tej działki. Wnioskodawczyni mogła zatem nabyć udział wynoszący 1/2 w prawie własności tej nieruchomości.

Podsumowując tę część rozważań Sąd doszedł do wniosku, że co najmniej od dnia 31 grudnia 1989 roku w zakresie udziału wynoszącego 1/2 władztwo wnioskodawczyni obejmowało niepodzielnie sporną nieruchomość, miało charakter suwerenny i nie zostało zakłócone przez działania innych osób.

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 roku, 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 wnioskodawczyni objęła władztwo nad nieruchomością w sposób nieformalny, nie można przyjąć, że była 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 B. M. (1) miała świadomość, że nie przysługuje mu tytuł prawny do całości przedmiotowej nieruchomości.

Tym samym należy uznać, że B. M. (1) nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2020 roku własność udziału wynoszącego 1/2 (jedna druga) nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

Mając powyższe na uwadze orzeczono, jak w sentencji. O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu o treść art. 520 § 3 k.p.c. wobec istnienia sprzecznych interesów stron, stosując zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania. Koszty te obejmowały wynagrodzenie pełnomocników stron w wysokości po 2717 zł oraz opłata od wniosku 2.000 zł. Znosząc wzajemnie wynagrodzenie pełnomocników stron do rozliczenia została kwota opłaty od wniosku w wysokości 2.000 zł. Uwzględniając stopień przegranej uczestniczek – 50%, powinni oni zwrócić wnioskodawczyni kwotę 1.000 zł.

Wobec tego, iż w sprawie zostały poniesione koszty sądowe przez Skarb Państwa obejmujące wynagrodzenie biegłego geodety i wynosiły kwotę 3.572,62 zł. Wobec powyższego Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwoty po 1.786,31 zł (po 50% od każdej ze stron).