

Sygn. akt VIII Ns 54/20

POSTANOWIENIE

Dnia 22 lutego 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2021 roku w Łodzi

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. S. (1)

z udziałem C. L., Ł. L. i K. K.

o zasiedzenie własności nieruchomości

postanawia:

oddalić wniosek.

Sygn. akt VIII Ns 54/20

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 6 marca 2018 roku wnioskodawczyni M. S. (1) wniosła o stwierdzenie, że nabyła 1/2 części nieruchomości położonej we wsi B., ul. (...), (...)-(...) B., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), złożyła również wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych w całości. W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, iż przedmiotowa nieruchomość do 1984 roku stanowiła własność S. i S. małżonków S., a obecnym właścicielem jest jej siostra J. L. (1), która otrzymała całą nieruchomość w formie darowizny w 1984 roku. Wyjaśniła, że w 1978 roku wyszła za mąż i wówczas otrzymała od rodziców połowę domu, którą posiada do dnia dzisiejszego. Część tę, składającą się z 3 pokoi, kuchni oraz łazienki, zamieszkuje wraz z mężem, synem, synową i wnuczkami. Wnioskodawczyni dodała, że na etapie budowy dom został zaplanowany w ten sposób, aby był zamieszkiwany przez dwie rodziny, że wraz z mężem współfinansowała budowę, a także pokryła koszt wykończenia domu, zakupiła nowy piec, podłączyła c.o., założyła nowe podłogi, wymieniła okna, wykonała gruntowny remont łazienki. Podniosła ponadto, że wraz z mężem samodzielnie ponosi wszelkie koszty związane z utrzymaniem zajmowanej części nieruchomości oraz koszty dokonywanych przez siebie nakładów inwestycyjnych.

(wniosek k. 3-5)

Postanowieniem z dnia 21 marca 2018 roku referendarz sądowy zwolnił wnioskodawczynię od kosztów sądowych w całości.

Postanowieniem z dnia 27 marca 2018 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki J. L. (1).

(postanowienie k. 34, k. 35)

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania J. L. (1), reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o jego oddalenie w całości. W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że strony od samego początku łączyła i nadal łączy ustna umowa użyczenia zgodnie z którą, wnioskodawczyni może mieszkać do śmierci wraz z mężem i swoimi zstępными w wydzielonej części domu obejmującej dwa pokoje, kuchnię, łazienkę oraz korytarz. Tym samym wnioskodawczyni nie mogła otrzymać od rodziców w 1978 roku połowy domu, czemu dodatkowo przeczy fakt darowania uczestniczce całości nieruchomości w 1984 roku. Pełnomocnik wskazał również, że uczestniczka przekazała wnioskodawczyni na własność inną nieruchomość położoną w B., która została przez wnioskodawczynię sprzedana. W dalszej kolejności podniósł, że od 1973 roku uczestniczka wraz z mężem mieszkała na spornej nieruchomości, na której w 1979 roku został wybudowany nowy dom. Od samego początku nie istniało żadne ogrodzenie oddzielające rodziny od siebie, podwórko pozostaje wspólne, nie ma również żadnej oddzielnej furty. Uczestniczka w całości ponosi koszt danin publicznych, figuruje na wszelkich umowach dotyczących eksploatacji domu, opłaca wszystkie media, ma wyłączny dostęp do liczników. Wnioskodawczyni jedynie dokłada się do rachunków przekazując pieniądze do rąk uczestniczki. Uczestniczka dba również o całą nieruchomość, w 2004 roku przeprowadziła ocieplenie całego budynku oraz remont elewacji, pokrywając ich koszt w całości. Wymieniła ponadto okna, także w części zamieszkiwanej przez M. S. (1). Wprawdzie wnioskodawczyni dokonywała pewnych prac wykończeniowych w zajmowanej przez siebie części budynku, to jednak prace konserwacyjne i remontowe mające na celu utrzymanie całej nieruchomości były podejmowane wyłącznie przez uczestniczkę. Niezależnie od powyższych twierdzeń pełnomocnik wskazał, że w przypadku wnioskodawczyni nie została spełniona przesłanka samodzielnego posiadania części nieruchomości. Obie rodziny wspólnie korzystają z zabudowań gospodarczych, całego podwórka, podjazdu dla samochodów, mieszkają również w jednym budynku, przez co nie może być mowy o wykonywaniu przez wnioskodawczynię uprawnień właścicielskich względem spornej części nieruchomości. Wnioskodawczyni nie uiszczała przy tym danin publicznych, nie wznosiła na użytkowanym przez siebie terenie ogrodzeń, ani innych naniesień, nie zachowywała się jak właściciel nieruchomości.

(odpowiedź na wniosek k. 43-45)

Postanowieniem z dnia 12 września 2018 roku Sąd uwzględniając wniosek wnioskodawczyni ustanowił dla niej pełnomocnika z urzędu.

(wniosek k. 80-81, postanowienie k. 89)

W piśmie przygotowawczym z dnia 29 października 2018 roku pełnomocnik wnioskodawczyni z urzędu poparł wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości. Zaprzeczył, aby strony wiązała umowa użyczenia akcentując, iż przedmiotowy dom został wybudowany przez rodziców stron celem wspólnego w nim zamieszkiwania. Wnioskodawczyni inwestowała przy tym w dom od momentu rozpoczęcia jego budowy, podejmowała się wraz z mężem prac wykończeniowych mających na celu przygotowanie spornej części domu do zamieszkania. Tym samym ta część nie została oddana wnioskodawczyni do używania, albowiem wnioskodawczyni zajmowała ją od samego początku, kiedy jeszcze właścicielami nieruchomości byli jej rodzice. Pełnomocnik wskazał również, że na nieruchomości zamontowane są podliczniki do poszczególnych mediów, że wnioskodawczyni posiada oddzielne szambo oraz ponosi koszt wywozu nieczystości będąc wskazaną, jako kontrahent. M. S. (1) dokonała ponadto zakupu kotła i opłaciła koszty związane z jego podłączeniem, zakupiła blachę na pokrycie dachu oraz okno, dokonała także podziału ogródka i wybudowała drewniane komórki. W konkluzji pełnomocnik podniósł, że sposób władania nieruchomością, czyli posiadanie na nieruchomości centrum życiowego, ponoszenie kosztów konserwacji i napraw, dokonanie nakładów, świadczy o tym, że wnioskodawczyni czuła i nadal czuje się uprawniona do władania sporną częścią nieruchomości na równych prawach z uczestniczką.

(pismo przygotowawcze k. 97-100)

W toku postępowania stanowiska wnioskodawczyni oraz uczestniczki nie uległy zmianie. Postanowieniem z dnia 26 listopada 2019 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie z dniem 6 listopada 2019 roku z uwagi na zgon uczestniczki

J. L. (1). Następnie, postanowieniem z dnia 6 lutego 2020 roku Sąd podjął zawieszono postępowanie w sprawie z udziałem C. L., Z. L., J. L. (2), R. L., Ł. L. i K. K., jako następców prawnych zmarłej J. L. (1).

W złożonej odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wniosli o jego oddalenie popierając w pełni argumentację przytoczoną na gruncie odpowiedzi na wniosek złożonej przez J. L. (1).

(protokół rozprawy k. 145-150, k. 159-168, k. 282-283, k. 322-325, postanowienie k. 178, k. 189, pismo przygotowawcze k. 210-212v., k. 227-232)

Na rozprawie w dniu 8 lutego 2021 roku Sąd zwolnił uczestników Z. L., J. L. (2) i R. L. od udziału w sprawie z uwagi na to, że wymienione osoby przestały być zainteresowane wynikiem sprawy, gdyż darowały K. K. całe należące do nich udziały wynoszące łącznie 9/20 części zabudowanej nieruchomości położonej w B. oznaczonej jako działka nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...).

(protokół rozprawy k. 322- 325)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość przy ul. (...) ma łączną powierzchnię 1,4998 ha. Położona jest w B., w gminie B., powiecie (...) wschodnim i składa się z działki nr (...). Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), w treści której, na datę złożenia wniosku o zasiedzenie, jako właściciel ujawniona była J. L. (1).

(odpis kw k. 31-31v., wypis z rejestru gruntów k. 32, wypis z mapy ewidencyjnej k. 33, okoliczności bezsporne)

Przedmiotowa działka stanowiła pierwotnie własność S. i S. małżeństwa S., będących rodzicami M. S. (1) i J. L. (1). Wnioskodawczyni zamieszkała na nieruchomości wraz z mężem mocą decyzji swoich rodziców. Na nieruchomości początkowo istniał dom drewniany, który zamieszkiwali właściciele wraz z córkami. Wzniesione były także stodoła i obora, a z dwóch stron dom otaczało pole. Pod koniec lat 70-ych XX wieku S. S. (2) podjął decyzję o zastąpieniu domu drewnianego murem budynkiem. Zgodnie z projektem technicznym, powierzchnia zabudowy miała wynieść 177,81 m², kubatura 882 m³, powierzchnia użytkowa mieszkalna (...) m². Wnioskodawczyni wraz z mężem partycypowali w kosztach budowy domu w ten sposób, iż mąż wnioskodawczyni przeznaczył na ten cel środki zgromadzone na książeczce mieszkaniowej. W kosztach budowy partycypowała również J. L. (1) z mężem, który w związku z budową sprzedał gospodarstwo, dostarczył także materiały na budowę, m.in. na konstrukcję dachu.

Nowy budynek miał dwa niezależne wejścia oraz werandy, a po jego wzniesieniu siostry zamieszkały z rodzicami, którzy zajęli jedno pomieszczenie po środku domu. Każda z siostr miała niezależną kuchnię, łazienkę i korytarz. Dom został zaprojektowany w taki sposób, aby żyły w nim dwie rodziny, intencją S. S. (2) było bowiem, aby po jego śmierci obie córki tam mieszkały. Każda z rodzin samodzielnie remontowała zajmowane przez siebie pomieszczenia dostosowując je do własnych potrzeb mieszkaniowych.

Działka początkowo była ogrodzona drewnianym płotem, który kilka lat po wybudowaniu nowego domu został zastąpiony siatką. Prace w tym zakresie wykonał S. S. (2) i C. L..

P. znajdujące się na nieruchomości z czasem przestały być uprawiane i zmieniły się w nieużytki. Gdy uprawa była jeszcze prowadzona zajmowali się nią S. S. (2), a później C. L.. W latach 80-ych na nieruchomości powstał sad, który znajdował się we wspólnych użytku.

W 1984 roku S. i S. S. (3) postanowili darować nieruchomość jednej z córek, aby uzyskać uprawnienie do renty. Początkowo nieruchomość została zaoferowana wnioskodawczyni, która jednak odmówiła. Wówczas propozycja została złożona J. L. (1) i spotkała się z jej akceptacją.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczynie 00:32:52-00:37:28 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestnika C. L. 00:06:17-00:50:06 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku w zw. z 00:37:58 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestnika Ł. L. 00:41:00-00:45:12 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki K. K. 00:45:34-00:51:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, zeznania świadka C. F. 00:06:08-00:24:30 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 listopada 2018 roku, zeznania świadka J. S. (1) 00:25:36-00:32:28 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 listopada 2018 roku, zeznania świadka J. W. 00:33:52-00:58:33 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 listopada 2018 roku, zeznania świadka A. S. (1) 00:51:19-01:09:30 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, zeznania świadka J. S. (2) 01:09:58-01:30:22 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, zeznania świadka M. M. 01:31:41-01:41:35 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, zeznania świadka B. S. 01:42:24-01:51:35 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku; 00:09:23-00:13:34 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 10 września 2020 roku, zeznania świadka W. K. 00:18:15-00:21:39 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021, projekt techniczny k. 317-320)

Po przejęciu nieruchomości we władanie J. L. (1) zaczęła uiszczać z jej tytułu należności publiczne prawne. Pierwotna uczestniczka uiszczała także należności za wodę i energię elektryczną, przy czym do tych kosztów dokładała się wnioskodawczynie z mężem. Były one naliczane w oparciu o główne liczniki, do których dostęp miała siostra wnioskodawczynie, na którą były wystawiane rachunki. Założony podlicznik energii elektrycznej służył wnioskodawczynie jedynie do określenia swojego zużycia podług którego wyliczała należność, którą przekazywała siostrze. P. ten nie był ujęty na fakturach za prąd. Obecnie, z uwagi na powstały między siostrami konflikt, jest również założony podlicznik do wody.

Wnioskodawczynie nie partycypowała w uiszczaniu należności podatkowych, nie oferowała, że chce dokładać się do danin publicznych, samodzielnie opłacała natomiast wywóz odpadów.

Na nieruchomości były wykonywane prace remontowe dotyczące całości budynku – m.in. ocieplanie budynku i wymiana rynien, których koszt w zakresie materiału poniosła J. L. (1) z mężem. Same prace każda z siostr wykonała we własnym zakresie. Gdy J. L. (1) wymieniała okna na drewniane, wymiana także objęła cały budynek. Dopiero przy wymianie okien na plastikowe, każda z siostr samodzielnie ją finansowała.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczynie 00:32:52-00:37:28 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestnika C. L. 00:06:17-00:50:06 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku w zw. z 00:37:58; 00:37:58-00:40:44 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki K. K. 00:45:34-00:51:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, zeznania świadka C. F. 00:06:08-00:24:30 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 listopada 2018 roku, zeznania świadka J. W. 00:33:52-00:58:33 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 listopada 2018 roku, zeznania świadka A. S. (1) 00:51:19-01:09:30 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, zeznania świadka J. S. (2) 01:09:58-01:30:22 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku; 00:05:59-00:12:59 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, zeznania świadka M. M. 01:31:41-01:41:35 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, zeznania świadka B. S. 01:42:24-01:51:35 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, dowody wpłat oraz faktury k. 48-49, k. 51, k. 53-76, k. 111-125, decyzja k. 50, k. 52)

Remonty zajmowanych przez siebie pomieszczeń wnioskodawczynie robiła we własnym zakresie. Wymieniła ona m.in. okno drewniane na plastikowe, ościeżnice wraz ze skrzydłami we wnętrzu budynku, zakupiła kocioł ciepły wraz z pompą pokrywając koszt ich instalacji. Zdarzało się, że w związku z planowanymi remontami wnioskodawczynie zwracała się do siostry o zgodę na ich wykonanie. Niekiedy J. L. (1) wyrażała sprzeciw na podjęcie określonych prac m.in. w zakresie kanalizacji, wymiany okien na plastikowe, remontu kuchni i wówczas prace te nie były podejmowane. Siostra wnioskodawczynie nie zgodziła się także, gdy syn M. S. (1) chciał urządzić dla swojej córki pokój w piwnicy.

Wówczas zamurował on wejście do sutereny i przerobił na pokój korytarz znajdujący się w części nieruchomości zajmowanej przez wnioskodawczynię.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni 00:32:52-00:37:28 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki K. K. 00:45:34-00:51:07 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, zeznania świadka A. S. (1) 00:51:19-01:09:30 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, zeznania świadka J. S. (2) 01:09:58-01:30:22 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, faktury k. 102-104, k. 108, dowód dostawy k. 105, umowa o kredyt na zakup towarów i usług k. 107)

Na nieruchomości nigdy nie były stawiane wewnętrzne ogrodzenia, podwórko nie jest przedzielone, przedzielony jest natomiast domem ogródek. Na nieruchomości jest wyłącznie jedna brama wjazdowa, która znajduje się na terenie uczestników. Od strony zamieszkiwanej przez wnioskodawczynię stoją komórki drewniane, od drugiej strony jest budynek gospodarczy, w którym są komórki i kurnik, z których korzysta rodzina L.. Rodzina ta użytkuje również stodołę i oborę znajdujące się na tyłach domu, a także tereny sadu. Piwnica i strych były użytkowane wspólnie przez obie rodziny.

Teren użytkowany przez rodzinę L. jest większy od terenu, który użytkuje wnioskodawczyni. Tereny przed swoją częścią posesji każda z rodzin sprząta we własnym zakresie.

Na nieruchomości znajduje się ponadto kran, z którego wnioskodawczyni wraz z rodziną czerpała wodę. Wraz z narastaniem konfliktu J. L. (1) zabroniła siostrze korzystania z kranu.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni 00:32:52-00:37:28 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestnika C. L. 00:06:17-00:50:06 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku w zw. z 00:37:58 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, zeznania świadka J. W. 00:33:52-00:58:33 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 listopada 2018 roku, zeznania świadka A. S. (1) 00:51:19-01:09:30 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, zeznania świadka J. S. (2) 01:09:58-01:30:22 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, zeznania świadka M. M. 00:14:02-00:16:25 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 10 września 2020 roku)

Początkowo siostry zgodnie zamieszkiwały ze swoimi rodzinami na przedmiotowej nieruchomości. Spory zaczęły się pojawiać m.in. po tym, jak wnioskodawczyni zwróciła się do siostry z prośbą o przepisanie na nią 1/2 nieruchomości, a następnie sukcesywnie ponawiała tę prośbę. Podłożem konfliktów było również przemieszczanie się zwierząt hodowlanych na tereny zajmowane przez wnioskodawczynię. Zdarzało się, że na nieruchomość była wzywana policja.

(dowód z przesłuchania uczestnika C. L. 00:06:17-00:50:06 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku w zw. z 00:37:58; 00:37:58-00:40:44 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, zeznania świadka J. W. 00:33:52-00:58:33 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 listopada 2018 roku, zeznania świadka A. S. (1) 00:51:19-01:09:30 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, zeznania świadka J. S. (2) 01:09:58-01:30:22 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku)

Po śmierci S. S. (3) zajmowane przez nią pomieszczenie przejęła J. L. (1).

(zeznania świadka J. W. 00:33:52-00:58:33 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 26 listopada 2018 roku)

Umową z dnia 6 sierpnia 1997 roku J. L. (1) darowała siostrze nieruchomość położoną w B. oznaczoną, jako działka nr (...) o powierzchni 4,6525 ha. Działka ta po 2-3 latach została sprzedana przez M. S. (1).

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni 00:32:52-00:37:28 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestnika C. L. 00:06:17-00:50:06 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku w zw. z 00:37:58 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, zeznania świadka

J. S. (2) 01:09:58-01:30:22 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku, umowa darowizny k. 170-171)

W dniu 6 listopada 2019 roku J. L. (1) zmarła, a spadek po niej nabyli mąż C. L. w 1/4 części oraz dzieci Z. L., J. L. (2), R. L., Ł. L. i K. K. po 3/20 części każde z nich. Po śmierci siostry, wnioskodawczyni przeprowadziła dalsze prace remontowe, wymieniła okno, wyremontowała kuchnię, pokryła papą dach. Na przeprowadzenie tych prac C. L. wyraził zgodę. Wcześniej, wobec braku zgody J. L. (1), ich podjęcie nie było możliwe. Wnioskodawczyni nie ma dostępu do pomieszczenia z piecem, które jeszcze za życia zamknęła J. L. (1).

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni 00:32:52-00:37:28 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestnika C. L. 00:06:17-00:50:06 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 czerwca 2019 roku w zw. z 00:37:58; 00:37:58-00:40:44 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestnika Ł. L. 00:41:00-00:45:12 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, zeznania świadka B. S. 00:09:23-00:13:34 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 10 września 2020 roku, zeznania świadka J. S. (2) 00:05:59-00:12:59 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, zeznania świadka A. S. (1) 00:13:25-00:16:56 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 8 lutego 2021 roku, kserokopia skróconego aktu zgonu k. 177, akt poświadczenia dziedziczenia k. 187-187v., okoliczności bezsporne)

W dniu 13 maja 2020 roku Z. L., J. L. (2) i R. L., darowali K. K. całe należące do nich udziały wynoszące łącznie 9/20 części zabudowanej nieruchomości położonej w B. oznaczonej jako działka nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...).

(akt notarialny k. 273- 281)

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 uczestników oraz zeznania świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek, jako niezasadny, podlega oddaleniu.

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. Za 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 (do dnia 1 października 1990 roku odpowiednio 10 i 20 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.

Wyjaśnić wreszcie należy, że celem postępowania o stwierdzenie zasiedzenia jest określenie stosunków własnościowych dotyczących nieruchomości, a zatem sąd ma obowiązek wydania orzeczenia odpowiadającego stanowi prawnemu, jaki wynika z dokonanych ustaleń. Nie jest zatem wyłączone stwierdzenie zasiedzenia w mniejszym rozmiarze, niż wynika to ze zgłoszonego żądania, części lub udziału w prawie własności. Sąd nie może jednak orzec o innym przedmiocie, ani o innym prawie, które nie były przedmiotem żądania, z uwagi na odpowiednie stosowanie art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (por. m.in. postanowienie SN z dnia 29 marca 2017 roku, I CSK 379/16, L.; postanowienie SN z dnia 27 marca 2013 roku, V CSK 202/12, L.; postanowienie SN z dnia 21 listopada 2013 roku, III CSK 316/12, L.; postanowienie SN z dnia 8 października 2014 roku, II CSK 666/13, L.).

Przedkładając powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy przypomnienia wymaga, że we wniosku o zasiedzenie wnioskodawczyni wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie 1/2 części nieruchomości położonej we wsi B., ul. (...), (...)-(...) B., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). W sprawie niesporne było, że w 1978 roku na przedmiotowej nieruchomości rodzice wnioskodawczyni oraz J. L. (1) wybudowali nowy dom, w którym następnie zamieszkali wraz z córkami i ich rodzinami. Budynek został zaprojektowany w taki sposób, aby mogły w nim zamieszkiwać dwie rodziny, posiadał dwa odrębne wejścia, dwie kuchnie i łazienki. Siostry zajęły pomieszczenia z dwóch stron budynku, natomiast pomieszczenie środkowe zostało zamieszkałe przez S. i S. S. (3). Sąd przyjął jednocześnie, że życzeniem S. S. (2) było, aby w domu zamieszkiwały obie jego córki, okoliczność ta wynika bowiem nie tylko z wyjaśnień wnioskodawczyni, ale także z depozycji części świadków i w istocie nie była podważana przez stronę przeciwną. W ocenie Sądu sam ten fakt nie oznaczał jednak, iż obie siostry stały się niejako automatycznie posiadaczkami samoistnymi zajmowanych przez siebie części nieruchomości. Sama M. S. (1) przyznała,

że do czasu przekazania nieruchomości na rzecz J. L. (1), za jej właściciela uważała swojego ojca, w taki też sposób S. S. (2) był postrzegany przez otoczenie. Brak jest zatem przesłanek do przyjęcia, iż już w 1978 roku wnioskodawczyni objęła sporną część działki w samoistne posiadanie. Znamienne jest, iż wnioskodawczyni nie przytacza żadnych twierdzeń, które pozwalałyby ustalić, w jakich konkretnie okolicznościach miało nastąpić owo objęcie nieruchomości w posiadanie samoistne. W ocenie Sądu oczywiste jest, iż samo partycypowanie w kosztach budowy domu nie wystarcza, aby stać się samoistnym posiadaczem jego części. Pomijając fakt, iż depozycje wnioskodawczyni w powyższym zakresie są niezwykle lakoniczne, nie wiadomo bowiem jaką konkretnie pulę środków przeznaczyła ona wraz z mężem na budowę, jaki był stosunek tych środków do całości kosztów budowy, za normalne uznać należy, że członkowie rodziny zwyczajowo partycypują w miarę posiadanych możliwości w budowie rodzinnego domu, w którym planują zamieszkać. Zresztą do budowy dołożyła się nie tylko M. S. (1), ale również J. L. (1) wraz z mężem, co przyznała sama wnioskodawczyni. Jej wyjaśnienia pozwalają przyjąć, iż ową pomoc nie traktowała ona jako coś szczególnego, na co wskazuje wypowiedź „wybudował go tatuś, my się dokładaliśmy, ja się dokładałam, mąż w G. miał na książeczce wkład i dał na budowę tego domu, moja siostra się dokładała, jak mogła to dawała” (k. 323v. skróconego protokołu rozprawy). Nie budzi również wątpliwości, że obietnica dana dziecku przez rodzica, tudzież życzenie rodzica, aby córki mieszkaly na nieruchomości także po jego śmierci, nie są wystarczające do tego, aby wywodzić z nich wnioski na temat samoistnego posiadania przez wnioskodawczynię spornej części nieruchomości. Czym innym jest bowiem obietnica dana dziecku przez rodzica tudzież siostrę, a czym innym nastawienie tego dziecka względem określonej nieruchomości. W ocenie Sądu przekonanie wnioskodawczyni odnośnie tego, że należy jej się część domu wywodziła ona właśnie z rzeczonych obietnic, nie zaś z faktu, iż czuła się właścicielem części nieruchomości. W świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania oczywiste jest, iż wobec takiej deklaracji podjęła się ona wraz z mężem prac wykończeniowo-remontowych, że inwestowała w swoją część mieszkalną, uiszczala stosowne opłaty za media. Niemniej jednak u podstaw każdej z tych czynności leżało przekonanie, że M. S. (1) stanie się właścicielem spornej części nie na skutek upływu terminu zasiedzenia, a na skutek jej otrzymania w drodze darowizny. Co oczywiste samo zamieszkiwanie wnioskodawczyni na nieruchomości nie deprecjonuje charakteru jej posiadania przez J. L. (1). Zwrócić należy uwagę, że jak wynika z relacji członków rodziny M. S. (1), ale i samej wnioskodawczyni, a także z zeznań C. L., wnioskodawczyni wielokrotnie zwracała się do siostry o przepisanie na nią części nieruchomości, która jednak zwlekała z podjęciem decyzji w tym zakresie. W ocenie Sądu oczekiwanie na tą decyzję i podejmowanie działań, które miały „zdopingować” J. L. (1) do jej podjęcia przeczą twierdzeniu, jakoby M. S. (2) czuła się samoistną posiadaczką części nieruchomości. Gdyby M. S. (1) faktycznie traktowała sporną część nieruchomości jak swoją własność tego typu prośby nie byłyby konieczne, wraz z upływem czasu stałyby się ona bowiem jej właścicielem przez zasiedzenie. Wnioskodawczyni kierując rzeczzone prośby do siostry dawała wyraźny wyraz tego, iż to właśnie J. L. (1) postrzega, jako właściciela całości działki. Samoistnemu posiadaniu wnioskodawczyni przeczą ponadto decyzja, jaką podjęła ona w odniesieniu do propozycji S. S. (2) o darowaniu jej całości nieruchomości. Jak wykazało postępowanie dowodowe, to właśnie M. S. (1) była pierwszym wyborem ojca i dopiero, gdy jego propozycja spotkała się z negatywną decyzją z jej strony, zdecydował on, aby nieruchomość przypadła na własność J. L. (1). W ocenie Sądu nie budzi jakichkolwiek wątpliwości, że gdyby M. S. (1) faktycznie czuła się posiadaczką samoistną zajmowanej przez siebie części nieruchomości, to przyjęłaby darowiznę od ojca, w taki sposób zmanifestowałyby bowiem swój stosunek względem nieruchomości. Owszem objęłaby ona także we władanie część swojej siostry, ale przecież sam ten fakt nie pociągałby za sobą żadnych negatywnych konsekwencji po stronie J. L. (1) i jej rodziny. Fakt, iż wnioskodawczyni nie zgodziła się przyjąć darowizny zdaniem Sądu dobitnie świadczy o tym, że w owym czasie nie wiązała ona z przedmiotową nieruchomością swojej przyszłości. Wprawdzie w sprawie nie udało się ustalić, jaka konkretnie motywacja przyświecała wnioskodawczyni, J. W. będąca bratową wnioskodawczyni wskazała wyłącznie, że mogło mieć to związek z faktem, iż jej mąż pracował w Ł., niemniej jednak faktowi odrzucenia propozycji S. S. (2) przypisać należy relewantne znacznie z punktu widzenia oceny nastawienia wnioskodawczyni względem przedmiotowej nieruchomości. Podsumowując dotychczasową część rozważań Sąd uznał, że do chwili darowania nieruchomości na rzecz J. L. (1), posiadaczem samoistnym i właścicielem nieruchomości był S. S. (2) wraz z żoną, natomiast po dokonaniu darowizny, rolę tę przejęła siostra wnioskodawczyni, która przy tym manifestowała na zewnątrz swoją wolę. To J. L. (1) widniała jako odbiorca poszczególnych mediów, na nią były wystawiane rachunki i ona też je uiszczala, opłacała również daniny publiczne, przy czym wnioskodawczyni nawet nie podnosiła, że usiłowała dokładać się do należności podatkowych, co byłoby naturalne, gdyby traktowała część nieruchomości, jako swoją

własność. Znamienne jest, iż z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby wnioskodawczyni przejawiała jakąkolwiek inicjatywę, której celem byłoby założenie osobnych liczników tak, aby mogła się rozliczać z gestorami sieci samodzielnie. Wprawdzie na nieruchomości jest założony podlicznik energii, jednak jak przyznał J. S. (2), służył on wyłącznie temu, aby M. S. (1) mogła wyliczyć swoje zużycie energii, a tym samym należność, jaką przekaże siostrze, podlicznik ten nie był natomiast osobno rozliczany przez zakład energetyczny i nie widniał na rachunkach. P. wody został z kolei zainstalowany pod sam koniec życia J. L. (1), co miało związek z narastającym konfliktem między siostrami. Jak wynika z zeznań C. L. i J. S. (2), J. L. (1) podjęła także decyzję o ociepleniu całego budynku, wymianie rynien, pierwszej wymianie okien oraz sfinansowała z własnych i męża środków zakup materiałów na ten cel, co pokazuje, że dbała ona o całość budynku, który postrzegała, jako należący do niej. Oczywiście inne prace remontowe, wykończeniowe, dotyczące zamieszkiwanych pomieszczeń wnioskodawczyni podejmowała z myślą o sobie, istotne jest jednak, z jaką świadomością to czyniła. Czym innym jest bowiem urządzenie sobie lokalu mieszkalnego wychodząc z założenia, że ten w przyszłości stanie się moją własnością, a czym innym przyjmując założenie, że tu i teraz czuję się jego właścicielem. Skoro sporna część nieruchomości miała przypaść M. S. (1) w drodze dokonanej przez siostrę darowizny, to niewątpliwie mamy do czynienia z pierwszą z w/w sytuacji, a zatem podejmując wszelkie działania względem zajmowanych pomieszczeń cały czas traktowała ona swoją siostrę, jako ich pełnoprawną właścicielkę. Sam tylko fakt dokonywania remontów, zagospodarowania nieruchomości czy pobierania z niej pożytków nie świadczy przecież o posiadaniu samoistnym nieruchomości, bowiem również posiadacz zależny może dokonywać nakładów na rzecz i czerpać z niej pożytki. Nie budzi przy tym wątpliwości fakt, że złożenie deklaracji siostrze odnośnie przekazania na jej rzecz w przyszłości części nieruchomości jest wyrazistym przykładem samoistnego władztwa nad tą nieruchomością po stronie autora takiej deklaracji. Rzuca się przy tym w oczy, że świadkowie, którzy odwołują się do działań, inwestycji wnioskodawczyni jednocześnie odwołują się do zapewnień czynionych przez jej siostrę. Osoby te same wiążą zatem nastawienie M. S. (1) względem nieruchomości nie z tym, że czuła się ona jej posiadaczem samoistnym, a ze zdarzeniem przyszłym, które dopiero miało nastąpić. Nie dziwi także, że to w gestii M. S. (1) było dbanie o teren przed sporną częścią posesji. Niemniej jednak nie można tracić z pola widzenia, że teren wokół domu został podzielony do użytku w sposób nierówny, wnioskodawczyni przypadła bowiem jedynie jej część podwórka, natomiast tereny po drugiej stronie, jak i za domem, gdzie usytuowane są obora, stodoła, sad, były w użytkowaniu rodziny L., na co wprost zwrócili uwagę J. S. (2) i C. L.. Symptomatyczne są depozycje syna wnioskodawczyni, który zeznał „to wszystko jest podwórko ciotki, my mamy praktycznie tylko komórki” (k. 166 skróconego protokołu rozprawy). Ponownie, gdyby wnioskodawczyni czuła się właścicielką połowy nieruchomości, o której zasiedzenie wnosi, taki podział byłby całkowicie niezrozumiały. Skoro jednak stał się on faktem to wywnioskować należy, że wnioskodawczyni zwyczajnie objęła w posiadanie to, co przekazała jej siostra, nie roszcząc sobie żadnych praw do pozostałej części gruntu. I w tym przypadku oczywiste jest, że sam ten podział nie oznaczał, że członkowie rodziny wnioskodawczyni, zwłaszcza ci najmłodsi, mieli zakaz wstępu na pozostały teren. Naturalne jest również, że rodzina wnioskodawczyni korzystała przykładowo z pomieszczeń stodoły. Przejawem władztwa J. L. (1) nad całością nieruchomości jest także fakt, iż przejęła ona pomieszczenie mieszkalne po swoich rodzicach. Zdaniem Sądu o braku samoistnego posiadania po stronie wnioskodawczyni w sposób dobitny świadczy jeszcze jeden fakt, a mianowicie kierowanie przez M. S. (1) do siostry próśb o wyrażenie zgody na wykonanie niektórych prac remontowych. Wprawdzie kwestia ta została jedynie pobieżnie przedstawiona przez świadków oraz samą wnioskodawczynią, niemniej jednak w ocenie Sądu nawet ta wątła relacja pokazuje, iż M. S. (1) za właściciela całej nieruchomości uważała swoją siostrę. I tak, synowa wnioskodawczyni zeznała, że w związku z planowanymi remontami teściowa zwracała się do siostry o zgodę na ich wykonanie. Zdarzało się wówczas, że J. L. (1) wyrażała sprzeciw na podjęcie określonych prac. Na rozprawie poprzedzającej wydanie orzeczenia świadek wyjaśniła natomiast, że wnioskodawczyni po śmierci siostry wykonała szereg prac remontowych dodając „bo nic tam nie było robione, gdyż nie było zezwolenia” (k. 323 skróconego protokołu rozprawy). Podobnie wypowiedział się J. S. (2) wskazując, że po śmierci siostry jego matka przeprowadziła dalsze prace remontowe, wymieniła okno, wyremontowała kuchnię, pokryła papą dach oraz dodając, że na przeprowadzenie tych prac C. L. wyraził zgodę. Powyższe pośrednio przyznała wnioskodawczyni wyjaśniając „po śmierci rodziców to ja cały czas remontowałam ten dom, wtedy nie potrzebowałam zgody siostry, zaczęło się zmieniać, kiedy poprosiłam o to, żeby siostra na mnie przepisała część domu, chodziło o kanalizację” (k. 324 skróconego protokołu rozprawy). Wreszcie uczestniczka K. K. przytoczyła sytuację, w której syn wnioskodawczyni chciał przerobić pomieszczenie piwniczne na pokój dla córki, na co J. L. (1) nie wyraziła zgody. Z jednej zatem strony wnioskodawczyni inicjowała szereg prac, z

drugiej jednak w odniesieniu do części z nich występowała do siostry o zgodę na ich przeprowadzenie, a gdy ta nie została wyrażona, prace te nie były podejmowane. Co więcej, nawet po śmierci siostry M. S. (1) czuła się w obowiązku zapytać szwagra o zgodę na wykonanie prac wymienionych przez J. S. (2) i A. S. (1). W tym miejscu należy sobie zadać wręcz retoryczne pytanie, czy takie zachowanie przejawia osoba, która czuje się posiadaczem samoistnym nieruchomości, w której zamieszkuje. Wreszcie wyjaśnienia wymaga, że wnioskodawczyni poza powołaniem się na 1978 rok, który odpowiada dacie wzniesienia nowego budynku przez jej ojca, nie podaje innych dat, zdarzeń, okoliczności, z którymi wiąże objęcie w posiadanie spornej części nieruchomości. O czym zaś była mowa, rok 1978 kategorycznie należy wykluczyć w kontekście objęcia nieruchomości w samoistne posiadanie przez A. S. (2). Jeszcze raz podkreślenia wymaga, że czym innym jest zamieszkiwanie na nieruchomości, poczucie, że jest się u siebie, remontowanie pomieszczeń mieszkalnych, dbanie o przydomowy teren z założeniem, że w przyszłości stanie się właścicielem części nieruchomości poprzez darowiznę, a czym innym przekonanie, że tu i teraz czuję się właścicielem nieruchomości, traktuję ją jak posiadacz samoistny co w sposób wyraźny manifestuję na zewnątrz. W ocenie Sądu w świetle zgromadzonego materiału dowodowego i dokonanych rozważań nie budzi cienia wątpliwości, że w sprawie zachodziła pierwsza z opisanych sytuacji. M. S. (1) żyła nadzieją, że siostra przepisze na nią sporną część działki, co pozwoliłoby jej stać się jej właścicielem w przyszłości. Sąd przychyliła się do stanowiska zajętego przez J. L. (1) w odpowiedzi na wniosek, że między nią a wnioskodawczynią została zawarta umowa użyczenia, czy to w formie ustnej, czy też w sposób dorozumiany, a na jej mocy wnioskodawczyni wraz z rodziną uzyskała prawo dożywotniego zamieszkiwania na nieruchomości. Być może J. L. (1) rozważała także opcję darowania siostrze spornej części działki, do czego jednak ostatecznie nie doszło.

Skoro więc w sprawie brak jest dowodów na to, że M. S. (1) była posiadaczką samoistną spornej części nieruchomości wniosek o zasiedzenie musiał podlegać oddaleniu w całości, co też Sąd uczynił orzekając jak w sentencji.