

Sygn. akt VIII Ns 696/21

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 marca 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 10 lutego 2022 roku w Łodzi

na rozprawie jawnej

sprawy z wniosku J. Z.

z udziałem S. Z.

o zasiedzenie nieruchomości

**postanawia**

**1. stwierdzić, że J. Z. nabył przez zasiedzenie:**

**- z dniem 31 grudnia 2016 roku własność udziału wynoszącego 1/4 (jedna czwarta) nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);**

**- z dniem 31 marca 2018 roku własność udziału wynoszącego 1/4 (jedna czwarta) nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);**

**2. ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;**

Sygn. akt VIII Ns 696/21

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 14 lipca 2017 roku J. Z., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o stwierdzenie, że nabył: 1) z dniem 3 maja 2004 roku 1/4 udziału w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) z dniem 20 grudnia 2016 roku 1/4 udziału w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ponadto wniósł o zasądzenie od uczestników zwrotu kosztów postępowania. Jako uczestników postępowania wnioskodawca wskazał C. B. i S. Z..

W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że na podstawie umowy zniesienia współwłasności z dnia 14 stycznia 1963 roku współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w udziałach po 1/4 stali się wnioskodawca, uczestniczki postępowania oraz W. Z.. W. Z. zmarła w dniu 1 września 1990 roku, a po jej śmierci nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe, przy czym udział po zmarłej nie jest objęty zakresem wniosku. Wskazał, że uczestniczki od ponad 30 lat nie zamieszkują na terenie nieruchomości, nie są tam zameldowane, nie wykazują żadnego zainteresowania nieruchomością, nie przejawiają wobec niej żadnych zachowań właścicielskich. Na nieruchomości zamieszkuje wyłącznie wnioskodawca, władając całą jej powierzchnią oraz w pełni i wyłącznie wykonując uprawnienia

właścicielskie. J. Z. uiszcza daniny publiczne i opłaty za media związane z nieruchomością, ponosi nakłady na nieruchomość oraz znajdujący się na jej terenie budynek mieszkalny. C. B. opuściła nieruchomość w dniu 20 grudnia 1986 roku przenosząc swoje centrum życiowe do Ł., z kolei druga z uczestniczek wyprowadziła się z nieruchomości w dniu 3 maja 1974 roku i także na stałe zamieszkała w Ł.. W świetle powyższych okoliczności wnioski o zasiedzenie uznać należy za zasadny.

(wniosek k. 3-9)

W odpowiedzi na wniosek S. Z., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o jego oddalenie oraz o zasądzenie od wnioskodawcy zwrotu kosztu procesu. W uzasadnieniu pełnomocnik podniósł, że J. Z. nigdy nie był posiadaczem samoistnym całej nieruchomości, S. Z. wraz z matką oraz swoją córką zamieszkiwała bowiem na nieruchomości do końca 1987 roku. Opuszczając nieruchomość na początku w 1988 roku uczestniczka nie pozbyła się udziału w nieruchomości i nigdy nie miała takiego zamiaru, czego dowodem jest wieloletnie opłacanie podatku oraz prowadzenie korespondencji urzędowej dotyczącej spornego terenu. Powyższe oznacza, że uczestniczka nie przestała zachowywać się jak właściciel pomimo zamieszkiwania w innym miejscu. Pełnomocnik wskazał ponadto, że uczestniczka wraz z matką opuściły nieruchomość w wyniku niewłaściwego zachowania wnioskodawcy względem nich.

(odpowiedź na wniosek k. 87-89)

W toku postępowania pełnomocnicy wnioskodawcy oraz S. Z. podtrzymali stanowiska w sprawie. C. B. wniosła oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 17 września 2020 roku Sąd zawiesił postępowanie wobec śmierci C. B.. Następnie postanowieniem z dnia 28 października 2021 roku Sąd podjął zawieszony postępowanie z udziałem J. Z. i S. Z., jako następców prawnych C. B..

(pismo przygotowawcze k. 158, k. 214-217, k. 254, , k. 261-261v., protokół rozprawy k. 160-164, k. 231-234, k. 242, k. 269-271, postanowienie k. 243, k. 249)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość gruntowa, o zasiedzenie udziału w której wniosł J. Z., stanowi działki nr (...) o powierzchni 1,3024 ha, położone przy ul. (...) w B.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Nieruchomość, o której mowa, na mocy umowy zniesienia współwłasności z dnia 14 stycznia 1963 roku stała się własnością - w udziale po 1/4 - J. Z., S. Z., C. Z. oraz W. Z..

W dacie zawarcia umowy wszystkie te osoby zamieszkiwały na spornym gruncie. Pierwsza nieruchomość opuściła S. Z. czyniąc to w 1974 roku. W 1986 roku w ten sam sposób postąpiła druga z uczestniczek. Wtedy też S. Z. ponownie zamieszkała na nieruchomości. Pobyt ten nie był jednak długi i na początku 1988 roku uczestniczka ponownie opuściła nieruchomość razem ze swoją córką oraz matką W. Z.. Wyprowadzka była podyktowana konfliktem z wnioskodawcą.

Nieruchomość na pewien okres opuścił także J. Z. czyniąc to po zawarciu związku małżeńskiego. Wrócił on na nieruchomość po wyprowadzce C. B., w latach 1986-87.

W okresie zamieszkiwania na nieruchomości uczestniczki dbały o nią, wykonywały prace w gospodarstwie, uiszczały podatki, C. B. dobudowała z własnych środków pomieszczenia łazienki i kuchni.

Po 1974 roku S. Z. nie była zameldowana na przedmiotowej nieruchomości.

(dowód z przesłuchania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 stycznia 2018 roku, z dnia 13 lutego 2020 roku oraz z dnia 10 lutego 2022 roku, dowód z przesłuchania S. Z. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 stycznia 2018 roku, z dnia 13 lutego 2020 roku oraz z dnia 10 lutego 2022 roku, dowód z przesłuchania C. B. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 stycznia 2018 roku oraz z dnia 13 lutego 2020 roku, odpis kw k. 74-75v., wypis z rejestru gruntów wraz z mapą k. 76, pismo UG w A. k. 181, okoliczności bezsporne)

Po opuszczeniu nieruchomości przez uczestniczki oraz W. Z., jedynym jej mieszkańcem pozostał J. Z.. Od tego czasu był on i nadal pozostaje jedynym gospodarzem na nieruchomości. Na gruncie były wówczas posadowione budynek mieszkalny, szopa i budynek gospodarczy, którymi wnioskodawca się zajmował. Samą ziemię użytkował on rolniczo korzystając w tym zakresie z pomocy E. C.. Wnioskodawca sadził ziemniaki, na części ziemi wyrosły samosiejki brzoźki, pozostała część stanowi pastwisko. Po opuszczeniu nieruchomości uczestniczki postępowania nie prowadziły w jej obrębie żadnych prac, nie podejmowały w stosunku do niej żadnych działań, nie wracały na jej teren, nie pytały wnioskodawcę, czy mają partycypować w pracach remontowych, nie podjęły także z bratem dyskusji na temat dalszych losów spornych gruntów. Między wnioskodawcą a jego siostrami nie toczyły się rozmowy na temat losów nieruchomości, siostry nie podejmowały także działań prawnych, które miałyby na celu odzyskanie spornej części działek. Uczestniczki po wyprowadzce nie pojawiały się na nieruchomości wiedząc, że decyzją brata nie mają wstępu na jej teren.

Wnioskodawca dbał o nieruchomość, ponosił koszty okresowych napraw, wykonywał prace remontowe w obrębie budynku mieszkalnego, w tym malowanie, wymianę okien i podłóg, naprawę dachu, ocieplenie budynku, prace tynkarskie, ogrodził nieruchomość, dobudował ganek, założył centralne ogrzewanie. Wszelkie koszty prac remontowych wnioskodawca pokrył z własnych środków, był ich jedynym inicjatorem, a decyzję w zakresie ich podjęcia podejmował suwerennie, bez pytania o zgodę siostr. J. Z. zawarł z (...) umowę o świadczenie usług przesyłowych i sprzedaż energii elektrycznej, na jego wniosek przedmiotowa nieruchomość została podłączona do sieci gminnej, następnie wnioskodawca zawarł z (...) w A. umowę o zaopatrzenie w wodę.

J. Z. figuruje w ewidencji podatkowej Urzędu Gminy w A., jako podatnik łącznego zobowiązanie pieniężnego dotyczącego przedmiotowej nieruchomości.

Po wyprowadzce siostr oraz matki J. Z. opłacał daniny publiczne związane z nieruchomością, jak również wszelkie opłaty za media. W okresie od 2000 do 2017 roku wyłącznie raz miała miejsce sytuacja, że podatek – w wysokości 1/2 udziału zobowiązania podatkowego – uiściła S. Z.. Wpłata ta miała na celu uniknięcie egzekucji i pokryła zaległość podatkową. Uczestniczka ta, od momentu ostatecznego opuszczenia spornego gruntu, nie miała zamiaru uiścić bieżących należności podatkowych.

(dowód z przesłuchania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 stycznia 2018 roku oraz z dnia 13 lutego 2020 roku, dowód z przesłuchania S. Z. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 stycznia 2018 roku, zeznania świadka Z. W. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 stycznia 2018 roku, zeznania świadka M. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 stycznia 2018 roku, zeznania świadka S. C. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 stycznia 2018 roku, zeznania świadka E. C. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 stycznia 2018 roku, zeznania świadka J. F. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 25 stycznia 2018 roku, dokumentacja podatkowa wraz z dowodami wpłat k. 22-48, faktury k. 51-54, k. 56, zamówienie k. 55, warunki techniczne k. 58-59, protokół odbioru technicznego przyłącza wodociągowego k. 61, umowa o zaopatrzenie w wodę k. 62-63, umowa o świadczenie usług przesyłowych i sprzedaż energii elektrycznej k. 64-65, zaświadczenie k. 159)

W. Z. zmarła w dniu 1 września 1990 roku. Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2019 roku wydanym w sprawie III Ns 389/18 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził, że spadek po W. Z. na podstawie ustawy nabyli syn J. Z. oraz córki C. B. i S. Z., po 1/3 części każde z nich, tak w całości, jak i w zakresie wchodzącego w skład spadku gospodarstwa rolnego.

(odpis skrócony aktu zgonu k. 157, postanowienie k. 201)

W dniu 10 września 2020 roku zmarła C. B., której spadkobiercami ustawowymi po 1/2 części są J. Z. i S. Z..

(odpis skrócony aktu zgonu k. 241, postanowienie k. 245)

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 wnioskodawcy 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 1988 roku jedyną osobą zamieszkałą na nieruchomości jest J. Z., który suwerennie nią zarządza, wykonuje na jej terenie prace remontowe, uiszcza daniny publiczne. Co wydaje się oczywiste, zeznania świadków – za wyjątkiem E. F. – na okoliczność daty opuszczenia gruntu przez siostry wnioskodawcy nie były precyzyjne, osoby te podawały różne lata, w jakich według ich wiedzy miało to nastąpić, przy czym daty te różniły się między sobą. Powyższe w ocenie Sądu należy tłumaczyć tym, że fakt opuszczenia nieruchomości przez uczestniczki nie odgrywał w życiu świadków istotnego znaczenia, dlatego też o ile pamiętali oni samo to zdarzenie, o tyle umiejscowienie go w konkretnym przedziale czasowym było utrudnione. Doskonale ilustrują to depozycje Z. W., który aż dwukrotnie prostował swoje zeznania na omawianą okoliczność. Pozostali świadkowie wskazywali zaś, że dokładnie nie pamiętają tej kwestii (M. K.), że nie są w stanie podać dokładnej daty, czy też, że wyprowadzka nastąpiła „w okolicach lat 80-ych” (E. C.), wreszcie wprost podnosili, że nie znają tych dat (J. F.). Precyzyjniej w zakresie w/w okoliczności wypowiedziała się jedynie E. F., co miało związek z tym, że świadek ta opuszczała nieruchomość wraz z matką oraz babką, który to fakt niewątpliwie utkwił jej w pamięci. Tak naprawdę między stronami sporna była wyłącznie data wyprowadzki S. Z., albowiem w przypadku drugiej z siostrz osoby te zgodnie wskazały 1986 rok, przy czym J. Z. uściślił że miało to miejsce w grudniu. I tak wnioskodawca wywodził, że S. Z. opuściła nieruchomość w 1974 roku i już nie wróciła, tymczasem obie uczestniczki, jak również E. F. zgodnie podały, że S. Z. ponownie zamieszkała na nieruchomości w 1986 roku i stan ten utrzymywał się do początku 1988 roku. W ocenie Sądu właśnie tę ostatnią relację uznać należy za odpowiadającą prawdzie. Uczestniczki oraz wskazana świadek zeznawały w sposób logiczny i spójny, unikając zastępowania luk w pamięci domysłami, a ich twierdzenia wzajemnie się uzupełniały tworząc zborną całość. Co istotne osoby te nie miały podstaw, aby fałszywie przedstawiać omawianą kwestię, wszak z punktu widzenia zasadności roszczenia wnioskodawcy pozostawała ona irrelevantna wpływając jedynie na datę zasiedzenia. W świetle wyjaśnień wnioskodawcy Sąd uznał natomiast, że pomimo kontestowania faktu swojej okresowej wyprowadzki w istocie został on przez niego przyznany. Zeznał on bowiem, że w 1977 roku zamieszkał u teściów, zamieszkał „u pani B. w B. ok. 200 metrów od posesji mamy”, wreszcie, że wrócił na nieruchomość w 1986-1987 roku. Ten ostatni czasookres jest o tyle istotny, że potwierdza relację S. Z., że kiedy wróciła na nieruchomość w 1986 roku, to wnioskodawcy tam jeszcze nie było.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Wniosek o zasiedzenie zasługiwał na uwzględnienie z zastrzeżeniem, że Sąd ustalił odmienne względem wniosku daty zasiedzenia poszczególnych udziałów w 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 uzewnętrznioną 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 współwłaściciela nieruchomości udziałów innych współwłaścicieli 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. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia pozostałych udziałów wymaga natomiast, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela 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 współwłaściciela i otoczenia. W zakresie animus possidendi musi mieć wolę władania rzeczą wyłącznie dla siebie i z zamiarem odsunięcia od realizacji praw do niej pozostałych współwłaścicieli 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 współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, jak wskazano wyżej, uprawniony do współposiadania, mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym, a ciężar udowodnienia przez jednego ze współwłaścicieli, 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 na grunt przedmiotowej sprawy, Sąd za wiarygodne uznał twierdzenia wnioskodawcy odnośnie nieprzerwanego posiadania spornych udziałów

w nieruchomości przez okres 30 lat pozwalający na ich zasiedzenie. Przypomnienia wymaga, że od czasu opuszczenia nieruchomości przez ostatnią z sióstr – S. Z. – wnioskodawca przeprowadził na nieruchomości szereg prac remontowych w szczególności

w zakresie budynku mieszkalnego, podłączył nieruchomość do sieci gminnej, podpisał umowę na dostawę energii elektrycznej i zaopatrzenie w wodę, opłacał daniny publiczne, wreszcie uiszczał opłaty za media. Prace, o których mowa, były inicjowane i finansowane wyłącznie przez wnioskodawcę, który nie pytał 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 zamieszкана tylko przez wnioskodawcę, który – co dobitnie podkreśliła S. Z. – po jej wyprowadzce „był gospodarzem”, wobec czego uczestniczka po 1988 roku nic już na nieruchomości nie robiła. Co oczywiste tak szeroki zakres przeprowadzonych przez wnioskodawcę prac na zajmowanej nieruchomości, nie może zostać uznany jedynie, jako związany ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Nie budzi więc wątpliwości okoliczność, że J. Z. w sposób wyraźny, dostrzegalny na zewnątrz, zmanifestował samoistne posiadanie całości spornej nieruchomości, w tym udziałów pozostałych współwłaścicieli. Powyższe potwierdzają dodatkowo depozycje świadków.

W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy daje również podstawę do wniosku, iż posiadanie samoistne wnioskodawcy miało niezakłócony charakter. Od chwili opuszczenia nieruchomości przez S. Z. przez okres 30 lat ani razu nie doszło do sytuacji,

w której siostry wnioskodawcy poczyniły względem niego jakiegokolwiek działania mające na celu odzyskanie nieruchomości, w szczególności nie wzywały brata do wydania części nieruchomości, nie wnosiły o przywrócenie posiadania itp. Ponownie należy odwołać się do relacji S. Z. która zeznała „można by było podzielić nieruchomość. Nie rozmawiałam o podziale z bratem” (k. 163), a także „nie było takich rozmów co zrobić

z nieruchomością” (k. 234), ale także przytoczyć słowa drugiej uczestniczki, która przyznała „nie złożyłam żadnego wniosku o podział nieruchomości” (k. 163). Przytoczona relacja uczestniczek daje podstawę do jednoznacznego wniosku, że siostry wnioskodawcy nie tylko były pasywne jeśli chodzi o działania względem nieruchomości, ale nie podjęły nawet kroków, które miałyby na celu przedyskutowanie z wnioskodawcą jej dalszych losów. 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 J. Z.. 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 J. Z. wykazał ponad wszelką wątpliwość, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli, a więc, że posiadał nieruchomość ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Wprawdzie wykonywanie swoich uprawnień właścicielskich nie stanowi obowiązku, niemniej jednak zgromadzony materiał dowodowy nie tylko wykazał, że uczestniczki w istocie pozostawiły nieruchomość swojemu bratu do swobodnego dysponowania, niejako zrzekając się swojego udziału w jej zarządzaniu, ale także, że wnioskodawca zmanifestował swoje władztwo nad nieruchomością, w tym spornymi udziałowi, wobec innych osób, w tym w szczególności wobec uczestniczek. Żaden z przesłuchanych w sprawie świadków nie postrzegali uczestniczek, jako współwłaścicieli nieruchomości, także one same, choć mentalnie czuły się właścicielkami, to jednocześnie postrzegały brata za osobę, która traktuje całą nieruchomość, jak swoją własność. Dobitnie ukazują to depozycje C. B., która stwierdziła, „nie jeździliśmy tam, bo nie było prawa wejścia. Brat nie pozwalał wejść na nieruchomość” (k. 163) oraz S. Z. – „ja nie miałam wstępu na nieruchomość po wyprowadzeniu się”

(k. 163). Bez znaczenia pozostaje przy tym okoliczność, że uczestniczki bały się brata, skoro dysponowały one narzędziami prawnymi do tego, aby odzyskać posiadanie nieruchomości w udziale przypadającym na ich rzecz.

Podsumowując tę część rozważań Sąd doszedł do wniosku, że co najmniej od dnia

31 grudnia 1986 roku w zakresie udziału C. B. oraz od dnia 31 marca 1988 roku w zakresie udziału S. Z., władztwo wnioskodawcy obejmowało niepodzielnie sporne udziały w nieruchomości, miało charakter suwerenny i nie zostało zakłócone przez działania innych osób. Odnośnie przyjętych dat przypomnienia, że C. B. wyprowadziła się w 1986 roku, przy czym wnioskodawca uściślił, że miało to miejsce w grudniu, co uzasadniało przyjęcie daty 31 grudnia 1986 roku.

Z kolei S. Z. nie potrafiła podać konkretnego czasu swojej ostatecznej wyprowadzki, w odpowiedzi na wniosek określiła go jednak na początek 1988 roku. Dlatego też Sąd przyjął, że miało to miejsce w pierwszym kwartale tegoż, co skutkowało przyjęciem początkowej daty biegu terminu zasiedzenia z ostatnim dniem tego kwartału. O czym była mowa, J. Z. zajmował się sporną działką, wykonywał na niej prace remontowe, porządkowe, a także o charakterze inwestycyjnym, płacił daniny publiczne, uiszczał opłaty za media, wreszcie zmanifestował swoje niepodzielne władztwo nad całą nieruchomością na zewnątrz, w tym – w sposób niebudzący żadnych wątpliwości – wobec siostr. Powyższe akty władania nieruchomością uzasadniają kwalifikację takiego władztwa, jako samoistnego posiadania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1999 roku, II CKN 419/98, L.).

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 wnioskodawca objął władztwo nad spornymi udziałami w nieruchomości w sposób nieformalny, nie można przyjąć, że był ich 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 J. Z. miał świadomość, że nie przysługuje mu tytuł prawny do całości przedmiotowej nieruchomości.

Tym samym należy uznać, że J. Z. nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2016 roku własność udziału wynoszącego 1/4 (jedna czwarta) nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz z dniem 31 marca 2018 roku własność udziału wynoszącego 1/4 (jedna czwarta) nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Mając powyższe na uwadze orzeczono, jak w sentencji. O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu o treść art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z ogólną zasadą ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym, zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.