

Sygn. akt VIII Ns 796/21

POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2022 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabella Bors

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2022 roku w Łodzi

na rozprawie sprawy

z wniosku P. Ż.

z udziałem H. M. i Z. Ż.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

- 1. stwierdzić, że wnioskodawca P. Ż. nabył z dniem 21 sierpnia 2006 roku przez zasiedzenie udział w wysokości 1/2 (jednej drugiej) części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działki ewidencyjnej o numerze (...), w obrębie ewidencyjnym (...)_9.0050, (...), o powierzchni 0,1087 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)**
- 2. ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.**

Sygn. akt VIII Ns 796/21

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 10 grudnia 2021 roku P. Ż., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł o stwierdzenie, że nabył z dniem 20 sierpnia 2006 roku w drodze zasiedzenia udział wynoszący 1/2 części nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu nr (...), obręb (...), identyfikator działki (...)_9.0050.20/4, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), o powierzchni 0,1087 ha. Na wypadek uznania, że wnioskodawca działał w złej wierze, P. Ż. wniósł o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości z dniem 20 sierpnia 2016 roku.

W uzasadnieniu pełnomocnik wnioskodawcy wyjaśnił, że P. Ż. jest właścicielem udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości objętej wnioskiem w wysokości 1/2. Na nieruchomości tej posadowiony jest budynek mieszkalny, który to udział wnioskodawca nabył w drodze darowizny w dniu 16 czerwca 2015 roku. Pozostałą część udziału we współwłasności wnioskodawca posiada samoistnie od dnia 20 sierpnia 1986 roku. W dacie tej S. Ż. przekazał, w drodze umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego, nieruchomość na rzecz wnioskodawcy ustanawiając na swoją rzecz prawo dożywotniego, bezpłatnego użytkowania mieszkania w budynku położonym na przedmiotowej nieruchomości. Dokonując wskazanej czynności prawnej S. Ż. był właścicielem działek gruntu o nr 20/2 oraz 83/1, a

także współwłaścicielem w udziale 1/2 działki nr (...). Pozostała część działki nr (...) należała do Z. Ż. (syna S. Ż. i ojca wnioskodawcy) i U. Ż. (żony Z. Ż. i matki wnioskodawcy). Jednocześnie z umowy przekazania gospodarstwa rolnego jednoznacznie wynika, że wolą S. Ż. było przekazanie wnioskodawcy własności całego posiadanego gospodarstwa, w tym udziału 1/2 części działki nr (...), która była częścią całości gospodarstwa rolnego. Odmienna konkluzja, w ocenie wnioskodawcy, czyniłaby bezprzedmiotowym oświadczenie o ustanowieniu na rzecz S. Ż. prawa dożywocia. Na skutek omyłki notariusza sporządzającego umowę, o której mowa, w umowie nie wpisano działki o nr (...), choć wpisano jednocześnie prawo dożywocia w odniesieniu do budynku znajdującego się na nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta (...) (działka o nr (...)). W następstwie powyższego prawo własności wnioskodawcy zostało wpisane jedynie do księgi wieczystej prowadzonej dla działek nr (...).

W dalszej kolejności pełnomocnik wnioskodawcy podniósł, że po śmierci S. Ż. spadek po nim nabyły jego dzieci H. M. i Z. Ż. po połowie

– uczestnicy postępowania. Uczestniczka, powołując się na postanowienie spadkowe, złożyła wniosek o wpis prawa własności w udziale w wysokości 1/4 części przedmiotowej nieruchomości do księgi wieczystej, uczestnik natomiast nie złożył tożsamego wniosku, dlatego też w księdze wieczystej widnieje nadal udział w części 1/4 przynależny S. Ż.. Wnioskodawca wskazał, że (historycznie) na mocy umowy sprzedaży z dnia 4 stycznia 2013 roku udział we współwłasności w wysokości 1/2 części działki o nr (...) będącej współwłasnością Z. Ż. i U. Ż., nabyła ich córka A. Ż. (1). Następnie A. Ż. (1) w dniu 16 czerwca 2015 roku darowała nabyty udział wnioskodawcy. Dopiero wówczas wnioskodawca dowiedział się, że formalnie nie jest właścicielem udziału w wysokości 1/2 przedmiotowej nieruchomości.

Pełnomocnik wnioskodawcy wskazał ponadto, że wnioskodawca w sposób nieprzerwany, od dnia 20 sierpnia 1986 roku, posiada samoistnie przedmiotową nieruchomość w udziale o zasiedzenie, którego wnosi, działając przy tym w dobrej wierze, jako że gospodarstwo rolne w skład którego wchodzi w/w nieruchomość zostało mu przekazane na mocy umowy notarialnej. Wnioskodawca zamieszkiwał na nieruchomości prowadząc gospodarstwo rolne, czynił na nią liczne nakłady m.in. związane z remontem dachu, ponosił ciężary związane z jej użytkowaniem. Zachowywał się jak właściciel nieruchomości, co było zauważalne również na zewnątrz, dla otoczenia.

(wniosek k. 5-36)

Postanowieniem z dnia 23 grudnia 2021 roku Sąd oddalił wniosek P. Ż. o udzielnie zabezpieczenie żądania zgłoszonego we wniosku wobec nie uprawdopodobnienia interesu prawnego w jego udzieleniu.

(postanowienie k. 438, uzasadnienie k. 453-455)

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka H. M. przyznała, że nabyła spadek po S. Ż. obejmujący nieruchomość, o zasiedzenie której wniosł wnioskodawca. Wskazała, że wnioskodawca nie wywiązał się z umowy dożywocia, dom na nieruchomości popadł bowiem w ruinę, a S. Ż. ostatnie 4 lata życia spędził w chorobie, pozbawiony środków do życia i mieszkający poza nieruchomością.

(odpowiedź na wniosek k. 457)

W toku postępowania wnioskodawca podtrzymał stanowisko w sprawie.

Uczestnik Z. Ż. przyłączył się do wniosku, uczestniczka H. M. wносиła o jego oddalenie.

Pełnomocnik wnioskodawcy uzupełniająco wyjaśnił, że dom zlokalizowany na nieruchomości został wybudowany w latach 50-ych, w okresie deficytu materiałów budowlanych. Z uwagi na położenie nieruchomości na terenie zalewowym oraz liczne podtopienia, w tym spowodowane powodzią, aktualnie dom nie znajduje się w dobrym stanie technicznym ale w czasach, kiedy na nieruchomości oraz nieruchomości sąsiedniej prowadzone były gospodarstwa ogrodnicze, absorbujące bardzo dużo wody, ten znajdował się w dobrym stanie technicznym. Po zakończeniu działalności ogrodniczej przez wnioskodawcę poziom wody podniósł się jednak o około 1,5 metra i z tego powodu

całoroczne przebywanie w budynku mieszkalnym nie jest możliwe. Powyższe nie deprecjonuje jednak samoistnego posiadania wnioskodawcy. P. Ż. na bieżąco odwadnia nieruchomość, aby ratować fundamenty budynku, porządkuje grunt, uiszcza należności podatkowe, odbiera korespondencję, a także przebywa na nieruchomości w celach rekreacyjnych.

Przed zamknięciem rozprawy uczestniczka oświadczyła nadto, że o wiedzę o tym, że w skład spadku po jej ojcu wchodzi nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego wniosku, dowiedziała się od wnioskodawcy dopiero w latach 2015-2016 a zatem kilka lat po śmierci jej ojca – S. Ż. w 2004 roku. H. M. dodała, że z tego powodu wcześniej nie interesowała się tą nieruchomością, do roku 2016/2017 nie była na niej, ponieważ w jej ocenie i świadomości ta należała do wnioskodawcy.

(protokół rozprawy k. 468-473, k. 489-495, k. 518-526, k. 542-546, l. 591-594, pismo przygotowawcze k. 552-555, k. 578-589)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, o zasiedzenie udziału we współwłasności, której wniosł P. Ż., stanowi działkę nr (...) o powierzchni 0,1087 ha i jest położona przy ul. (...) w Ł.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dziale II księgi wieczystej, jako właściciele nieruchomości wpisani są: S. Ż. (dziadek wnioskodawcy) w 1/4 części, P. Ż. w 1/2 części oraz H. M. w 1/4 części. W dziale III księgi wieczystej wpisane jest ostrzeżenie, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na nieujawnienie, że spadek po S. Ż. nabył K. Ż. w 1/2 części.

Na dzień 27 lipca 2021 roku w wypisie z rejestru gruntów jako współwłaściciele działki nr (...) wpisani byli S. Ż. i P. Ż..

W latach 50-ych XX wieku na przedmiotowej działce wybudowany został murowany budynek mieszkalny. Po rozpatrzeniu podania z maja 1959 roku S. Ż. otrzymał nadto pozwolenie na wykonanie robót budowlanych w postaci rozbudowy cieplarni.

Działka nr (...) stanowiła część gospodarstwa rolnego – gospodarstwa ogrodniczego, które obejmowało również działki nr (...), a które prowadził S. Ż.. Po rozwodzie, S. Ż. i M. Ż. – babka wnioskodawcy, pozostali współwłaścicielami, nieruchomości obejmującej działkę nr (...) wpisaną do księgi wieczystej nr (...). W konsekwencji dom, wybudowany na przedmiotowej działce (...), pozostał we współwłasności S. Ż. i M. Ż.. W dniu 15 września 1975 roku M. Ż. darowała swój udział w nieruchomości, jak wyżej, objętej KW nr (...), synowi Z. Ż. (ojcu wnioskodawcy) i jego żonie - synowej U. Ż..

Na mocy aktu własności ziemi, decyzją z dnia 11 października 1976 roku, S. Ż. w 1/2 części oraz Z. Ż. i jego żona U. Ż. w 1/2 części, stali się z mocy prawa – tj. ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych – współwłaścicielami działki o nr (...) o powierzchni 0,1087 ha, wraz z zabudowaniami.

Wnioskodawca od urodzenia w 1965 roku, wraz z rodzicami, siostrą A. i dziadkiem S. Ż., mieszkał na nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie. S. Ż. prowadził m.in. na tej nieruchomości i innych, wyżej wskazanych, gospodarstwo ogrodnicze - hodowlę kwiatów. Przy pracach w gospodarstwie, od czasów nastoletnich, co najmniej od 1983 roku, dziadkowi pomagał wnuk - P. Ż.. Z czasem zaczął on w ogóle zastępować dziadka w pracach ogrodniczych pod jego nieobecność, zajmował się transportem kontraktowanych warzyw i kwiatów, był upoważniony do odbierania poczty, do spółdzielni ogrodniczej, do spraw bankowych i inwestycyjnych z Bankiem Spółdzielczym.

Wobec zaangażowania wnioskodawcy w prace w gospodarstwie i chęć przejścia na emeryturę rolniczą, S. Ż. postanowił, za zgodą P. Ż., że ten przejmie gospodarstwo. Ustalono, że wnioskodawca otrzyma od dziadka gospodarstwo rolne wraz z połową domu mieszkalnego na spornej nieruchomości, natomiast siostra wnioskodawcy, w momencie uzyskania pełnoletniości, miała dostać od rodziców drugą część domu z inną działką, na której rodzice wnioskodawcy również prowadzili swoje gospodarstwo. Wiedza odnośnie zamiarów S. Ż. była powszechna, zarówno

wśród jego najbliższej rodziny, dzieci S. Ż. – syna Z. Ż. i córki – H. M. jak i wśród znajomych, czy sąsiadów. W rozmowach z nimi, S. Ż. mówił, że ziemia, dom będzie dla wnuczka – P. Ż., który interesuje się nieruchomością i pracuje na niej.

W dniu 20 sierpnia 1986 roku, S. Ż. i P. Ż., zawarli w formie aktu notarialnego, umowę przekazania gospodarstwa rolnego. W przedmiotowej umowie wskazano, że S. Ż., jest właścicielem gospodarstwa rolnego, położonego w Ł. przy ulicy (...) 3 w Ł., składającego

się z dwóch działek gruntu nr (...) o łącznym obszarze 61 arów i 10 m² oraz połowy domu mieszkalnego, murowanego, o pięciu izbach z łazienką i przedpokojem, szklarni i budynku gospodarczego drewnianego, która to nieruchomość wolna jest od wszelkich zajęć i obciążeń i pochodzi z nieruchomości, dla której w niniejszym Biurze prowadzona jest księga wieczysta nr (...), nadto, że P. Ż. stale pracuje w gospodarstwie rolnym, bezpośrednio przy produkcji rolnej. Zgodnie z treścią umowy S. Ż. przeniósł nieodpłatnie własność opisanego jak wyżej gospodarstwa rolnego na rzecz swojego następcy P. Ż., który na powyższe wyraził zgodę. W związku z przeniesieniem własności P. Ż. ustanowił na rzecz S. Ż. prawo dożywotniego, bezpłatnego użytkowania mieszkania stanowiącego jedną izbę od strony zachodniej i kuchni oraz dostęp do łazienki i korzystania z garażu. W treści umowy przekazania gospodarstwa rolnego nie wpisano działki nr (...), na której mieści się wskazany w umowie dom mieszkalny, którego dotyczy zapis „połowy domu mieszkalnego, murowanego ...”. Braku wskazania numeru przedmiotowej działki w umowie nikt nie zauważył. Strony umowy jak i pozostała część rodziny, nie byli świadomi powyższego, wobec czego od daty jej zawarcia P. Ż. traktował, i był przez wszystkich traktowany jako właściciel udziału we współwłasności nieruchomości obejmującej działkę gruntu numer (...) w wysokości 1/2. H. M. o przekazaniu gospodarstwa dowiedziała się od swojej matki. Nie kontestowała tego faktu uznając, że jej ojciec może swobodnie dysponować swoim majątkiem. Uczestniczka była przekonana, że wnioskodawca jest współwłaścicielem działki, na której posadowiony jest dom mieszkalny.

(dowód z przesłuchania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2022 roku i z dnia 12 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestnika

– elektroniczny protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2022 roku i z dnia 12 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia

20 kwietnia 2022 roku i z dnia 12 października 2022 roku, zeznania świadka A. P.

– elektroniczny protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2022 roku, zeznania świadka R. W. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2022 roku, zeznania świadka A. K. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2022 roku, zeznania świadka G. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia

1 czerwca 2022 roku, zeznania świadka J. M. – elektroniczny protokół rozprawy

z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka J. K. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka R. M.

– elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka A. K. (2) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka H. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia

2022 roku, zeznania świadka W. Ł. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka P. Ż. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia

21 listopada 2022 roku, pozwolenie wraz z załącznikami k. 43-49, oświadczenie k. 67, umowa przekazania gospodarstwa rolnego k. 72-73v., oświadczenie S. Ż. k. 67, zaświadczenie k. 75, dokumentacja związana z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego k. 76-81, k. 84-87, k. 90-95, k. 104-105, k. 112-118, wypis z rejestru gruntów k. 428, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 429, wypis z kartoteki budynków k. 430, odpis zwykły księgi wieczystej k. 431-434, okoliczności bezsporne)

Od chwili przekazania gospodarstwa rolnego w 1986 roku, wnioskodawca już samodzielnie prowadził gospodarstwo ogrodnicze w ramach, którego m.in. współpracował – jako sprzedawca – z Wojewódzką Spółdzielnią (...)

-Pszczelarską w Ł.. W zaświadczeniu z dnia 26 września 1986 roku podmiot ten wskazał, że P. Ż. przejął od dziadka gospodarstwo ogrodnicze, które nie jest w pełni produkcyjne. Wskazano ponadto, że szklarnie wymagają remontu, że P. Ż. jest producentem kontraktującym w (...) w Ł. i ma zawartą 5-letnią umowę z w/w Spółdzielnią na dostawę pomidorów i sałaty. Wnioskodawca uprawiał ponadto w szklarniach kwiaty, m.in. frezje i gerbery. Wymagało to

ogrzewania szklarni zimą, które wnioskodawca sam zapewniał, nie było go bowiem stać na palaczy. Wszelkie naprawy pieca, ubytków w szkłe, wnioskodawca wykonywał we własnym zakresie. P. Ż. samodzielnie wykonywał wszystkie prace związane z prowadzeniem przedmiotowego gospodarstwa, które prowadził do początku lat 90-ych.

P. Ż., samodzielnie, czynił również nakłady na nieruchomość objętą wnioskiem, wyremontował dach i poddasze w budynku mieszkalnym, rynny i kominy, robił tynki, podpiwniczenie, remontował wnętrze domu, dbał o działkę. Wszelkie decyzje podejmował samodzielnie, nie pytając nikogo o zgodę i traktując całą nieruchomość, w tym część działki, na której stoi dom mieszkalny w udziale w wysokości 1/2 jako swoją własność. Również w ocenie osób trzecich to wyłącznie wnioskodawca był osobą decyzyjną w odniesieniu do spornej nieruchomości, wszyscy traktowali go jako jej właściciela. Przykładowo, gdy zamieszkała na sąsiadującej ze sporną działką, J. K. (1), chciała wymienić płot z siatki na betonowy, rozmawiała na ten temat ze S. Ż. ten powiedział jej, że ma na ten temat rozmawiać z wnioskodawcą bo to on jest osobą decyzyjną. Dziadek wnioskodawcy, od momentu przepisania gospodarstwa na wnuczka przestał się nim interesować.

Wnioskodawca wraz z małżonką zajmował część domu otrzymaną od dziadka, natomiast jego rodzice mieszkali w części otrzymanej od babki
- M. Ż..

Sąsiedzi wnioskodawcy nie widzieli, aby, od czasu przekazania gospodarstwa rolnego, nieruchomością kiedykolwiek zajmowała się inna osoba poza wnioskodawcą.

P. Ż. opłacał daniny publiczne związane z nieruchomością, jak również wszelkie opłaty za media. Występował także jako właściciel w kontaktach z Urzędem Miasta Ł., na adres nieruchomości przychodzi również korespondencja do wnioskodawcy, która jest na bieżąco przez niego odbierana.

Z uwagi na położenie nieruchomości na terenach zalewowych, po zakończeniu działalności ogrodniczej pojawił się problem z podnoszeniem poziomu wody, która wcześniej częściowo była absorbowana przez prowadzone gospodarstwo. Między innymi powyższe wpłynęło na możliwość stałego zamieszkiwania na nieruchomości, wskutek czego zaczęła ona z czasem pełnić funkcję rekreacyjną. Rodzice wnioskodawcy wyprowadzili się z domu, także wnioskodawca nabył inny lokal mieszkalny, w którym przebywał. Nieruchomość, już znacznie wcześniej, opuścił także S. Ż., który zamieszkał u swojej partnerki, z którą pozostawał w związku od 1984 roku aż do śmierci. Nawet po wyprowadzeniu, cały czas P. Ż. interesował się przedmiotową nieruchomością, bywał na niej choć pobyty te miały bardziej sezonowy charakter. Wnioskodawca w niezbędnym zakresie cały czas dbał o przedmiotową nieruchomość, robił na niej grilla, zapraszał siostrę z rodzicami, czy udostępniał nieruchomość synowi, który po rozwodzie rodziców zamieszkał razem z matką.

W 1997 roku, na skutek powodzi, nieruchomość została zalana do poziomu około metra i przez kilka miesięcy stała na niej woda. Nastąpiły wówczas zmiany geologiczne ziemi, woda nie miała gdzie uchodzić. Działka była zalewana także w późniejszych latach. Do chwili obecnej działka jest podmokła a w podpiwniczeniu domu stoi woda.

Bezpośredni sąsiedzi wnioskodawcy, w tym m.in. A. K. (1) (zam. Nad (...)) oraz J. K. (2) (zam. Nad (...)) w swoich domach na stałe mają zainstalowane w piwnicy pompy wody, by tę odpompowywać, nie mniej chcąc wejść do piwnicy muszą i tak zakładać specjalne, wodoodporne obuwie. Wyłączenie pomp skutkowałoby podniesieniem się poziomu wody na nieruchomości i zalanie pomieszczeń do wysokości 20-30 cm.

Pomimo stanu nieruchomości wnioskodawca cały czas przyjeżdża na jej teren, dogląda jej, podejmuje konieczne prace. Działki graniczące z przedmiotową nieruchomością zostały zajęte przez dzikie zwierzęta i wnioskodawcy zależy, aby utrzymać taki stan rzeczy. Po 2000 roku nasiliły się akty dewastacji nieruchomości, przed czym ciężką ją było zabezpieczyć. W konsekwencji wnioskodawca podjął decyzję o rozebraniu szklarni i sprzedaży pozostałości po nich.

Po otrzymaniu darowizny od siostry wnioskodawca chciał rozpocząć budowę nowego domu na przedmiotowej nieruchomości.

Ugodą wstępną z dnia 25 maja 1995 roku P. Ż., jako właściciel nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wyraził warunkową zgodę na lokalizację na w/w nieruchomości kolektora sanitarnego oraz na ograniczenie prawa własności nieruchomości wynikające z lokalizacji inwestycji oraz strefy ochronnej wynoszącej 5 metrów od osi urządzenia, a polegającej na niemożności wznoszenia obiektów budowlanych i trwałych naniesień roślinnych.

Decyzją z dnia 23 sierpnia 1995 roku Urząd Miasta Ł. po rozpatrzeniu wniosku właściciela P. Ż. zatwierdził podział nieruchomości składającej się z działki nr (...) na działki nr (...). W dniu 24 października 1995 roku przed notariuszem P. Ż., S. Ż. (na rzecz, którego ustanowiona była służebność osobista mieszkania), a także reprezentujący Przedsiębiorstwo (...) w W. W. M. i J. W. wniesli, aby Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi od nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) odłączył do osobnej księgi działkę gruntu nr (...) o obszarze 6 arów 62 m² i jako jej właściciela wpisał w/w Przedsiębiorstwo.

Umową z dnia 16 kwietnia 1999 roku zawartą w formie aktu notarialnego A. Ż. (2) sprzedał działkę gruntu nr (...) S. C.. W związku ze sprzedażą S. Ż. oświadczył, że zwalnia nieodpłatnie przedmiotową działkę spod obciążenia przysługującym mu prawem rzeczowym ograniczonym (służebnością osobistą), poprzestając na obciążeniu tym prawem pozostałej części nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

W dniu 10 czerwca 2011 roku P. Ż. zawarł przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem była działka nr (...). W treści umowy oświadczył, że nieruchomość tę nabył w drodze umowy przekazania gospodarstwa rolnego w 1986 roku oraz że na nieruchomości tej posadowione są: parterowy, drewniany budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, fundamenty pod szklarnie oraz pozostałości po gospodarstwie ogrodnictwym.

(dowód z przesłuchania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2022 roku i z dnia 12 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestnika – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2022 roku i z dnia 12 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2022 roku i z dnia 12 października 2022 roku, zeznania świadka A. P. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2022 roku, zeznania świadka R. W. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2022 roku, zeznania świadka A. K. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2022 roku, zeznania świadka G. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 1 czerwca 2022 roku, zeznania świadka J. M. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka J. K. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka R. M. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka A. K. (2) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka K. N. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka H. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka W. Ł. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 17 sierpnia 2022 roku, zeznania świadka P. Ż. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 listopada 2022 roku, dokumentacja podatkowa k. 88-89, k. 96-100, k. 102-103, k. 106-107, k. 121-125, k. 131-132, k. 135-139, k. 141, k. 143-146, k. 149-156, k. 159, k. 182, k. 193, k. 223, k. 249, k. 274, k. 294, k. 423-424, k. 558, decyzja k. 160-161, k. 176, k. 208-209, k. 359-360, k. 362-363, k. 409-410, k. 411, k. 420-421, k. 426-427, k. 556-556v., k. 557-557v., upomnienie k. 163-164, k. 165, k. 167, k. 175, k. 194, k. 195, k. 308, ugoda wstępna k. 172-173, wypis z aktu notarialnego k. 179-180, umowa sprzedaży k. 218-221, przedwstępna umowa sprzedaży k. 303-306, protokół z oględzin nieruchomości k. 547-549, okoliczności bezsporne)

W dniu 3 września 2004 roku zmarł S. Ż..

Postanowieniem z dnia 19 września 2018 roku Sąd Rejonowy w Pabianicach stwierdził, że spadek po S. Ż. na podstawie ustawy nabyły dzieci H. M. i Z. Ż. po połowie.

(odpis skrócony aktu zgonu k. 279, postanowienie k. 458, okoliczności bezsporne)

Umową z dnia 16 czerwca 2015 roku A. Ż. (1) darowała swojemu bratu P. Ż. przysługujący jej udział w wysokości 1/2 części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w Ł. przy ul. (...), o obszarze 1087 m² objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. W umowie znalazło się oświadczenie darczyńcy, że na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest murowany budynek mieszkalny z podpiwniczeniem.

Przy zawieraniu przedmiotowej umowy, wnioskodawca dowiedział się, że formalnie nie jest współwłaścicielem nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, której wnosi, a na której posadowiony jest dom mieszkalny. Do czasu przedmiotowej darowizny P. Ż. i członkowie jego rodziny, w tym uczestnicy postępowania, żyli w przeświadczeniu, że nieruchomość, która obejmowała gospodarstwo i połowę domu mieszkalnego stanowi własność wnioskodawcy. Wnioskodawca nie miał wiedzy, że notariusz sporządzający umowę przekazania gospodarstwa rolnego nie wpisał do umowy działki nr (...) w treść tejże umowy.

(dowód z przesłuchania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2022 roku i z dnia 12 października 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestnika – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 12 października 2022 roku, zeznania świadka P. Ż. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 21 listopada 2022 roku, umowa darowizny k. 345-346v., okoliczności bezsporne)

Uczestniczka H. M. nie była na spornej nieruchomości od lat 80-ych XX wieku do 2016/2017 roku. Nie interesowała się tą działką, nikt z nią nie konsultował żadnych czynności dotyczących przedmiotowej nieruchomości, czy to faktycznych czy prawnych,.

(dowód z przesłuchania wnioskodawcy – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 12 października 2022 roku dowód z przesłuchania uczestniczki – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 20 kwietnia 2022 roku i z dnia 12 października 2022 roku)

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 uczestników postępowania, a także zeznania świadków. Relacje wymienionych osób, w istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy zakresie, wzajemnie ze sobą korespondowały. Wskazane osoby zgodnie podały, że od 1986 roku jedyną osobą, która zajmowała się nieruchomością objętą wnioskiem, suwerennie nią zarządzała i wykonywała na jej terenie prace remontowe, czy uiszczała daniny publiczne, był wnioskodawca – P. Ż.. Relacje te pozwoliły również ustalić, że w przekonaniu nie tylko członków rodziny, ale także osób trzecich – sąsiadów, nie tylko P. Ż. sam siebie uważał za współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości objętej wnioskiem ale i był tak traktowany przez te inne, wszystkie osoby. P. Ż. dopiero po otrzymaniu darowizny od siostry zarówno on, jak i pozostali członkowie rodziny, powzięli wiedzę na temat niewpisania do umowy przekazania gospodarstwa rolnego działki nr (...) (choć jednocześnie w umowie tej wpisano, że darczyńca przekazuje na rzecz wnioskodawcy połowę domu, który przecież był posadowiony na działce nr (...)).

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie zasługiwał na uwzględnienie.

Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia własności. Jest to instytucja polegająca na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu, pozwalająca na eliminację długotrwałej rozbieżności pomiędzy stanem prawnym a rzeczywistym. Przedmiotem zasiedzenia są rzeczy (rzeczy ruchome lub nieruchomości) bądź też część rzeczy (część rzeczy ruchomej lub nieruchomości).

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. A. 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.).

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, Sąd za wiarygodne uznał twierdzenia wnioskodawcy odnośnie nieprzerwanego, samoistnego posiadania udziału w wysokości 1/2 we współwłasności spornej nieruchomości od 1986 roku pozwalającego na jego zasiedzenie. Przypomnienia wymaga,

że od czasu otrzymania gospodarstwa rolnego od dziadka P. Ż. objął całość otrzymanej nieruchomości we władanie, prowadził w jej obrębie gospodarstwo ogrodnicze, podejmował się szeregu prac remontowych, modernizacyjnych, konserwacyjno-naprawczych, opłacał daniny publiczne, wreszcie uiszczał opłaty za media. Prace, o których mowa, były inicjowane i finansowane wyłącznie przez wnioskodawcę, który nie pytał nikogo o zgodę na ich przeprowadzenie. W ocenie Sądu brak było zresztą podstaw do przyjęcia, że inne osoby miały interes w inicjowaniu prac w zakresie nieruchomości, skoro była ona zamieszkana

– w spornej części – tylko przez P. Ż. i jego rodzinę. Co oczywiste tak szeroki zakres przeprowadzonych prac na zajmowanej nieruchomości, nie może zostać uznany jedynie, jako związany ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Nie budzi zatem wątpliwości okoliczność, że P. Ż. w sposób wyraźny, dostrzegalny na zewnątrz, manifestował samoistne posiadanie spornej nieruchomości. Powyższe potwierdzają dodatkowo depozycje świadków jak i uczestników postępowania, którzy zgodnie przyznali, że nieruchomością zajmował się wyłącznie wnioskodawca, którego poczytywali za jej właściciela. W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy daje również podstawę do uznania, że posiadanie samoistne wnioskodawcy miało niezakłócony charakter. Od 1986 roku ani razu nie

doszło do sytuacji, w której inne osoby poczyniły względem wnioskodawcy jakiegokolwiek działania mające na celu odzyskanie nieruchomości, w szczególności nie wzywały wnioskodawcy do wydania części nieruchomości, nie wnosiły o przywrócenie posiadania itp.

Niewątpliwie uznać zatem należy, że P. Ż. nie tylko faktycznie władał udziałem w nieruchomości objętej wnioskiem (corpus) ale i miał intelektualny zamiar władania dla siebie (animus).

Zauważyć w tym miejscu należy, że 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.), przy czym nie tylko P. Ż. ale i uczestniczka postępowania, która jako jedyna wniosła o oddalenie wniosku, nie mieli świadomości, że nieruchomość objęta wnioskiem nie została skutecznie przekazana wnioskodawcy w drodze umowy przekazania gospodarstwa rolnego. Z punktu widzenia oceny charakteru posiadania wnioskodawcy nie ma również znaczenia fakt, że S. Ż. dobrowolnie wyprowadził się w latach 80/90 z zajmowanej części budynku mieszkalnego. Wprawdzie rację ma uczestniczka wywodząc, że zamieszkiwanie to odbywało się w ramach ustanowionego na rzecz dziadka wnioskodawcy prawa dożywocia, to jednocześnie zdaje się ona całkowicie ignorować fakt, że decyzję tę samodzielnie podjął dziadek wnioskodawcy wyprowadzając się do swojej ówczesnej partnerki, z którą pozostawał w związku od 1984 roku. Wskutek zalewania przedmiotowej nieruchomości działkę nr (...) opuścili również ostatecznie i rodzice wnioskodawcy i on sam. Równie oczywiste jest, że sama okoliczność zamieszkania w innym miejscu nie oznacza, że P. Ż. przestał być samoistnym posiadaczem spornej działki. Pomimo przeprowadzki nie utracił on bowiem zainteresowania nieruchomością, był na niej sezonowo, spotykał się z rodziną, starał się dbać o nieruchomość w sposób, w jaki było to obiektywnie możliwe. Oczywiście z czasem dom mieszkalny ulegał zniszczeniu, ale ponownie, było to efektem kolejnych podtopień i utrzymującego się wysokiego stanu wody na nieruchomości, a nie tego, że wnioskodawca przestał się interesować nieruchomością. Wręcz przeciwnie P. Ż. chciał wybudować nowy dom na przedmiotowej nieruchomości.

Podsumowując tę część rozważań Sąd doszedł do wniosku, że od dnia 20 sierpnia 1986 roku władztwo P. Ż. obejmowało niepodzielnie całą część spornego udziału w działce nr (...), miało suwerenny charakter i nie zostało zakłócone przez działania innych osób. O czym była mowa, wnioskodawca zajmował się sporną działką, prowadził m.in. w jej obrębie gospodarstwo ogrodnicze, wykonywał na niej prace remontowe, porządkowe, a także o charakterze inwestycyjnym, płacił daniny publiczne, uiszczal opłaty za media, wreszcie manifestował swoje niepodzielne władztwo nad całą nieruchomością na zewnątrz. 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 takie 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).

W realiach przedmiotowej sprawy zastosowanie zatem znajdzie krótszy termin zasiedzenia. Bezspornie bowiem P. Ż. miał usprawiedliwioną okolicznościami świadomość, że przysługuje mu tytuł prawny w stosunku do działki nr (...). Zawierając umowę przekazania gospodarstwa rolnego nie tylko wnioskodawca, ale także S. Ż. działał w przekonaniu, że obejmuje ona swoją treścią także sporną działkę. Było to tym bardziej oczywiste, że w treści umowy wskazano połowę domu mieszkalnego usytuowanego na działce nr (...), a na rzecz S. Ż. ustanowiono prawo dożywocia związane z częścią tegoż domu co byłoby zupełnie zbędne, gdyby działka ta nie miała zostać objęta umową. Ani wnioskodawca ani S. Ż. nie zauważyli jednak, że numer wskazanej działki, na której znajdował się wskazany w umowie dom mieszkalny, nie został wprost wskazany w umowie i w konsekwencji po zawarciu umowy obydwójce uznawali, że od tego czasu P. Ż. jest współwłaścicielem spornej nieruchomości.

Tym samym należy uznać, że z dniem 21 sierpnia 2006 roku, po upływie 20 lat od zawarcia umowy i wejściu, w dobrej wierze, w samoistne posiadanie udziału w przedmiotowej nieruchomości, P. Ż. nabył przez zasiedzenie udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działki ewidencyjnej o numerze (...), w obrębie ewidencyjnym (...)_9.0050, (...), o powierzchni 0,1087 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Mając na uwadze powyższe, Sąd stwierdził, że wnioskodawca P. Ż. nabył z dniem 21 sierpnia 2006 roku przez zasiedzenie udział w wysokości 1/2 (jednej drugiej) części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działki ewidencyjnej o numerze (...), w obrębie ewidencyjnym (...)_9.0050, (...), o powierzchni 0,1087 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)

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.