

Sygn. akt I Ns 980/20

POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2020 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Grażyna Poręba

Protokolant: st. sekr. sąd. Urszula Bodziony - Mróz

po rozpoznaniu w dniu 30 grudnia 2020 r. w Nowym Sączu

na rozprawie sprawy z wniosku C. S.

przy uczestnictwie G. N., J. B. (1), K. B. (1), R. B., J. B. (2), M. B., B. N. (1), B. N. (2), G. N., A. T. (1), J. T., P. T., A. T. (2), E. J., A. S., E. B., K. B. (2), K. R., A. W., L. P., M. P., K. S., S. S., R. S., J. S. (1), E. T., A. T. (3), K. T., M. T., A. G., M. S. (1), E. S., J. S. (2), M. S. (2), J. S. (3)

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia

I. stwierdzić, że C. S. (pesel (...)) i M. S. (1) (pesel (...)) nabyli na prawach ustawowej wspólności majątkowej przez zasiedzenie z dniem 17 listopada 2017 roku prawo własności działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,0129 ha położonej w obrębie (...) Miasta N. objętej KW nr (...) i uwidocznionej w postanowieniu Sądu Rejonowego w N. z dnia 22 lutego 2011 roku sygn.. akt INs 1478/10,

II. stwierdzić że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie,

III. zasądzić od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Sączu na rzecz adwokat M. S. (3) kwotę 2.214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) brutto tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcy z urzędu.

Z/

1. kal. 7 dni,

2. po prawomocności postanowienie przesłać do US w N., Starostwa Powiatowego i Wydziału Ksiąg Wieczystych tut. Sądu,

3. wykonać pkt III postanowienia,

4. wyłączyć akta związkowe.

Dnia 30 grudnia 2020 r.

Sędzia

Sygn. akt I Ns 980/20

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 30 grudnia 2020 roku

We wniosku z dnia 1.10.2018r. i piśmie przygotowawczym z dnia 28.12.2018r. (k. 148-151) wnioskodawca C. S. domagał się stwierdzenia, że wnioskodawca i uczestniczka M. S. (1) nabyli przez zasiedzenie z dniem 17 listopada 2017r. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej prawo własności działki ew. nr 39/4 położonej w obrębie (...)w N. obj. KW (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ulicy (...) oraz zasądzenia od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika z urzędu ustanowionego na rzecz wnioskodawcy kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, które nie zostały uiszczone w całości ani w części.

W uzasadnieniu wskazał, iż działka stanowiła własność M. N. (1), jego dziadka, ojca jego matki - W. S.. Na początku lat 70-tych rodzice wnioskodawcy W. i F. S. otrzymali w drodze nieformalnej darowizny od M. N. (1) część działki (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, pozostała część tej nieruchomości była zajmowana przez darczyńcę i jego drugą żonę. Po tym jak rodzice wnioskodawcy kupili dom po drugiej stronie ulicy, w latach 80-tych, za ich zgodą zamieszkał na przedmiotowej działce ich syn T. S. z rodziną, który wyprowadził się z budynku w październiku 1987r. do mieszkania przy ulicy (...) w N.. Po tym fakcie rodzice wnioskodawcy przekazali nieruchomość drugiemu synowi właśnie C. S., który zamieszkał w nim z żoną M. w dniu 17 listopada 1987r. i od tego czasu mieszka w nim nieprzerwanie do chwili obecnej. Od tego czasu to wnioskodawca z żoną zajmuje się nieruchomością, małżonkowie dokonali szeregu remontów, wykonali podjazd do domu, ponosili koszty jego utrzymania, doprowadzili wodę, wykonali przyłącze prądu, zaadaptowali pomieszczenie gospodarcze na łazienkę, wymienili stolarkę okienną, drzwi, dokonali naprawy dachu, ocieplili budynek, wykonali niewielką altankę, zasadzili rabatę. Wnioskodawca zwrócił uwagę, że w sprawie I Ns 1478/10 z działki nr (...) wydzielono część zajmowaną przez niego i małżonkę i od tego czasu opłaca podatek od wydzielonej działki. Przez wszystkie lata wnioskodawca korzystał z działki jak samoistny posiadacz z wyłączeniem innych osób, dbał o nią i zarządzał nią.

Uczestniczka J. S. (2), żona nieżyjącego T. S. wnosila o oddalenie wniosku (rozprawa k. 235 i nast.). W piśmie z dnia 19 lutego 2019r. - k. 166, kwestionował podane przez wnioskodawcę fakty jakoby otrzymał on przedmiot postępowania w drodze darowizny od swoich rodziców bo ci w 1987r. już nie żyli (W. S. zmarła w 1983r. a F. S. w 1985r.). Ponadto podniosła, że jej mąż T. S. nigdy nie zrzekł się prawa własności przedmiotowej nieruchomości, którą otrzymał od swoich rodziców a tylko zezwolił na tymczasowe zameldowanie swojego brata C. S. i jego żony przy ulicy (...).

Uczestnik K. S., wnuk M. N. (1), syn A. S., w piśmie z dnia 26 marca 2019r. - k. 180, oświadczył, że nie kwestionuje wniosku.

Uczestnicy B. N. (1), G. N., B. N. (2) na rozprawie w dniu 13 września 2019r. oświadczyli, iż wnoszą o oddalenie wniosku powołując się na argumentację uczestniczki J. S. (2), dodatkowo wskazali, że byli oni we współposiadaniu przedmiotu postępowania do czasu wykonania przez wnioskodawcę ogrodzenia co nastąpiło po wydaniu postanowienia w sprawie I Ns 1478/10.

W piśmie z dnia 26 września 2019r. - k. 240 -241, przedstawili dodatkowe okoliczności,

a mianowicie wskazali, iż wnioskodawca i jego żona nigdy nie demonstrowali samoistności posiadania, od śmierci ich ojca M. N. (1) toczył się spór o ważność testamentu mocą, którego testator miał przekazać część działki z dawnym budynkiem gospodarczym swemu wnukowi T. S., wobec czego ani on ani jego rodzice W. i F. S. nie mogli czuć się właścicielami i dokonywać nieformalnych darowizn nieruchomości. Matka uczestników A. N. (1) kwestionowała ważność tego testamentu i twierdziła, że wolą spadkodawcy było zabezpieczenie małoletnich wtedy dzieci – obecnie uczestników postępowania. Uczestnicy jeszcze raz przywołali, że działka znajdowała się we współposiadaniu A. N. (1) i jej synów. Wskazali dalej, że odnośnie remontów budynku to na skutek zawiadomień A. N. (1) toczyły się postępowania karne i administracyjne dotyczące samowoli budowlanej, co świadczy o demonstracji swego prawa przez A. N. (1), która dodatkowo w latach 1977-1999 uiszczala podatki od całej nieruchomości. Wskazali, że to A. N. (1) dysponuje książką meldunkową nieruchomości, z której wynika, iż M. N. (1) wynajmował lokatorom także oficynę znajdującą się

na działce objętej obecnie wnioskiem o zasiedzenie, z książki tej wynika m.in., że rodzice wnioskodawcy zajmowali budynek na zasadzie użyczenia.

Uczestnik A. T. (1), mąż nieżyjącej Z. T., następczyni prawnej po K. B. (3), córce M. N. (1), pismem z dnia 10 listopada 2019r. - k. 360, oświadczył, że przychyła się do wniosku, uważał wnioskodawcę za właściciela przedmiotu postępowania.

Uczestniczka M. S. (1), żona wnioskodawcy przychyliła się do wniosku.

Pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska w sprawie.

W związku z otrzymaną informacją, iż z uczestniczką A. N. (1) nie było kontaktu ze względu na jej stan zdrowia, sąd w trybie art. 59 k.p.c. zawiadomił o toczącym się postępowaniu prokuratora celem reprezentowania interesów A. N. (1). Pismem z dnia 17 lutego 2020r. Prokurator wstąpił do udziału w sprawie, poza tym nie składał oświadczeń procesowych, a w związku ze śmiercią uczestniczki A. N. (1) w trakcie postępowania w dniu 1 marca 2020r., jego udział stał się bezprzedmiotowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotem postępowania jest działka ew. nr (...) o pow. 0,0129 ha położona w obrębie (...)w N., która powstała z podziału działki nr (...) obj. W (...)

Podział działki został dokonany w postanowieniu tut. sądu z dnia 22 lutego 2011r. sygn. akt. I Ns 1478/10, w sprawie o zasiedzenie działki nr (...) i na podstawie mapy z projektem podziału działki nr (...) wykonanej przez biegłego J. P. wykonanej w ramach opinii z dnia

2 lipca 2010r. Z powołanych dokumentów wynika, iż działka ew. nr (...)obręb(...) N. o pow. 0,0690 ha dzieli się na działki nr (...) o pow. 0,0129 ha i (...)o pow. 0,0561 ha.

Z mapy sytuacyjnej, będącej częścią opinii biegłego geodety wykonanej w ramach postępowania I Ns 1478/10 wynika, iż podział działki został dokonany wzdłuż ogrodzenia drewnianego. Na terenie działki objętej niniejszym postępowaniem znajdował się budynek mieszkalny pod nr (...) (na mapie (...)) i przylegający budynek gospodarczy, chodnik, prowadzący od ulicy (...) do domu. Natomiast na terenie ówczesnego przedmiotu zasiedzenia czyli działki nr (...) znajdował się budynek mieszkalny pod nr (...), budynki gospodarcze, kostka brukowa, trawnik, obejście betonowe, studnia.

Postępowanie tut. Sądu sygn. akt I Ns 1478/10 o zasiedzenie toczyło się z wniosku B. N. (1), B. N. (2), G. N., A. N. (1). Postanowieniem z dnia 22 lutego 2011r. Sąd stwierdził nabycie przez zasiedzenie z dniem 3 września 2007r. własność udziałów po 21/160 części w działce nr (...) na rzecz B. N. (1), G. N., B. N. (2) i A. N. (1) w miejsce udziałów O. N., M. N. (2), W. S., K. B. (3), I. S., A. S., E. J..

Podczas oględzin w ramach tamtejszego postępowania, przeprowadzonych w dniu

3 czerwca 2009r., wnioskodawcy B. N. (1) i B. N. (2) i uczestnik C. S. zgodnie wskazali granicę posiadania wnioskodawców, następnie uwidocznioną na mapie biegłego sądowego J. P. będącej częścią powołanej wyżej opinii z dnia

2 lipca 2010r.

/ **dowód:** dokumenty z akt I Ns 1478/10: k. 85-86, 139-144, 226 /

Działka nr (...) była własnością M. N. (1), dziadka wnioskodawcy a ojca uczestników B. N. (1), B. N. (2) i G. N..

M. N. (1) zmarł w dniu 2 września 1977r. a spadek po nim na podstawie postanowienia tut. Sądu z dnia 2 kwietnia 1999r. sygn. akt Ns 194/97 nabyli żona A. N. (1) w 10/40 częściach i dzieci O. N., M. N. (2), W. S., K. B. (3), I. S., A. S., E. J., B. N. (1), B. N. (2), G. N. po 3/40 części.

W ramach postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, toczącego się z wniosku T. S. była badana ważność testamentu M. N. (1) z dnia 27 sierpnia 1977r. przedłożonego przez wnioskodawcę, w którym spadkodawca miał zapisać część majątku tj. oficynę (pokój, kuchnię, ganek) oraz część ogródka swojemu wnukowi T. S.. Testament został uznany za nieważny. Istnienie i ważność testamentu kwestionowała uczestniczka A. N. (1).

/ **dowód:** odpis z KW k. 4-5, wypis z rejestru gruntów k. 8, dokumenty z akt I Ns 194/97: k. 2, 3, 5, postanowienia sądów z uzasadnieniami /

W. S., matka wnioskodawcy zmarła w dniu 17 grudnia 1983r. a spadek po niej na podstawie postanowienia tut. Sądu z dnia 6 listopada 2007r. sygn. akt I Ns 933/07 nabyli mąż F. S. w 5/20 częściach i dzieci L. P., T. S., Z. S., C. S., K. R. po 3/20 części.

F. S., ojciec wnioskodawcy zmarł w dniu 5 kwietnia 1985r. a spadek po nim na podstawie postanowienia tut. Sądu z dnia 7 lutego 2008r. sygn. akt Ns 21/08 nabyły dzieci L. P., T. S., Z. S., C. S., K. R. po 1/5 części.

/ **dowód:** postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku w aktach j/w /

Wnioskodawca C. S. i uczestniczka M. S. (1) zawarli związek małżeński 3 grudnia 1981r.

Działka (...), objęta wnioskiem, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym

i gospodarczym. Budynek mieszkalny ma ponad 80 lat, w przeszłości składał się z kuchni, pokoju, ganku, do domu przylegały dwie tzw. szopy. W drugim budynku mieszkalnym na obecnej działce (...) mieszkał M. N. (1) z drugą żoną A. N. (1) i synami z tego małżeństwa: B., B., G.. Za życia M. N. (1) do 1977r. w nieustalonym budynku, niewykluczone, iż tym objętym wnioskiem były meldowane i zapewne mieszkały osoby spoza członków rodziny. Nie jest możliwe stwierdzenie czy chodzi tu o budynek nr (...) czy (...), bowiem książka meldunkowa dotyczy numeru (...)przy ulicy (...).

Budynek na działce (...) w dawnych czasach był nazywany oficyną, został przez W. S. przystosowany na cele mieszkalne i przez krótki czas rodzice wnioskodawcy mieszkali w nim z piątką dzieci. W związku z tym, że dom był ciasny, w krótkim czasie zakupili oni w sąsiedztwie inną nieruchomość i do niego się przeprowadzili. Od około 1980r. do lipca, sierpnia 1987r. w domu tym mieszkał T. S. z żoną J. S. (2) i rodziną.

Brat wnioskodawcy, wspomniany T. S. uważał się za właściciela domku, nie robił w nim jednak żadnych nakładów, w tym czasie na działce na wysokości studni istniał płot, który miał oddzielać ogród A. N. (1). Ponieważ T. S. miał otrzymać mieszkanie w bloku

i planował z rodziną wyprowadzić się z domu przy ulicy (...), zaproponował bratu – wnioskodawcy C. S. aby ten, mieszkający wówczas w hotelu robotniczym w K., wrócił do N. i zamieszkał w domu przy ul. (...).

Pomiędzy braćmi istniały dobre relacje i wnioskodawca jakkolwiek wiedząc, że nie otrzymuje tytułu własności domu potraktował intencje brata jako przekazanie mu domu, bezterminowo, w którym może dowolnie wykonywać remonty i przystosowywać go do zamieszkania i potraktował go jako swój dom.

17 listopada 1987r. wnioskodawca i jego żona oraz córka E. zamieszkali w przedmiotowym budynku.

W tym czasie znajdował się on w złym stanie technicznym, nie było w nim wody, ubikacji. Wnioskodawca przystąpił do remontów, które wykonywał etapami na przestrzeni lat. Najpierw wymienił przegnite podłogi, potem doprowadził wodę, wykonał kanalizację, zmienił instalację elektryczną, wymienił okna, drzwi, dach, ocieplił dom, wewnątrz były skuwane tynki, naprawiane sufity, wnioskodawca wykonał komunikację do domu pierwotnie z płyt chodnikowych,

ostatnio wymienione na kosztę, pomieszczenie gospodarcze zaadaptował na łazienkę, z tym, że te prace sfinansowano ze środków W. (...) osób niepełnosprawnych. Oprócz tego wnioskodawca wykonywał bieżące malowania.

Prace były robione na przestrzeni lat z uwagi na brak środków finansowych, systemem gospodarczym osobiście przez wnioskodawcę lub jego znajomych i krewnych. Początkowo ogrodzenie na działce było w formie sztachetkowej, od ulicy (...) w kierunku domu wnioskodawcy i dochodziło tylko do studni. Po sprawie o zasiedzenie ogrodzenie zostało wymienione. Od ulicy (...) do studni na własny koszt wykonał je wnioskodawca a w dalszej części, po skosie, uczestnicy N..

Przez wszystkie kolejne lata relacje pomiędzy braćmi C. i T. S. nadal układały się dobrze, bracia odwiedzali, się T. S. nie rościł żadnych pretensji do posesji, nie miał zastrzeżeń do remontów i prac, nie wpływał na decyzje wnioskodawcy co do zarządu domem.

Nienajlepsze relacje, choć początkowo nie konfliktowe, były pomiędzy wnioskodawcą i jego rodziną a zamieszkującą w sąsiedztwie A. N. (1). A. N. (1) dokonywała różnego rodzaju zawiadomień dotyczących czynności wykonywanych przez wnioskodawcę w budynku.

W drugiej połowie lat 90-tych A. N. (1) kierowała pisma do Prokuratury w sprawie wybudowania bez jej zgody łazienki i wiatrołapu w miejscu drewnianego budynku gospodarczego. W związku z tym przeciwko wnioskodawcy i jego żonie toczyło się postępowanie, gdzie zarzucano podejrzanym, iż w okresie od maja 1996r. do listopada 1996r. bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę obiektu – ganku, łazienki i budynku gospodarczego samowolnie zrealizowali te obiekty, zakończone umorzeniem postępowania. A. N. (1) w związku z tymi samymi pracami kierowała zawiadomienia do organów zajmujących się nadzorem budowlanym. Decyzją z 2 kwietnia 1997r. Urząd Sądeckiej Miejskiej Strefy Usług Publicznych w N. nakazał wnioskodawcy i uczestniczce rozbiórkę obiektów bowiem pomimo dokonanego przez inwestorów – C. i M. S. (1) zgłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do robót, inwestorzy przekroczyli zakres prac objętych zgłoszeniem. Ostatecznie decyzja ta została uchylona wyrokiem WSA z dnia 7 kwietnia 2004r. a (...) w N. postanowieniem z dnia

14 kwietnia 2005r. odmówił wydania decyzji nakazującej inwestorom rozbiórkę części budynku mieszkalnego, w którym przeprowadzono roboty budowlane- łazienki, wiatrołapu i pomieszczenia gospodarczego przy ulicy (...).

Wnioskodawca i jego rodzina zameldowani są w przedmiotowym budynku na pobyt stały od 15 lutego 1994r., wcześniej prawdopodobnie byli tam zameldowani na pobyt czasowy.

Podatki od całej działki nr (...) do 1999r. płaciła A. N. (1), potem podatek płacił wnioskodawca. To on też płacił za wszystkie media dochodzące do jego domu.

/ **dowód:** zaświadczenia k. 6 i 9, odpisy aktów USC k. 105-106, zeznania świadków J. C., B. C.-F., J. D., U. M., Z. R., k. 235-237, G. O. k. 358, A. K. k. 407, S. P. k. 479,

I. O. k. 483, wnioskodawcy i uczestników k. 237-239, 408, dowody wpłaty podatku k. 242-265, zawiadomienia, decyzje, pisma A. N. k. 266-283, książka k. 284-287, dokumenty dot. robót k. 292-317 /

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie dokumentów przedłożonych do akt sprawy, dokumentów z akt postępowania o zasiedzenie I Ns 1478/10, o stwierdzenie nabycia spadku po M. N. (1), oraz w oparciu o przeprowadzone dowody osobowe – zeznania świadków i stron.

Dowody z dokumentów urzędowych nie budzą żadnej wątpliwości, potwierdzają one, że toczyło się postępowanie o zasiedzenie pozostałej części działki nr (...), w którym w sposób stanowczy osoby zainteresowane czyli obecny wnioskodawca i uczestnicy B. N. (1)

i B. N. (2) podczas oględzin sądowych wskazali zakres posiadania działki przez rodzinę N.. Z opinii biegłego sądowego wynika, że w tym czasie granica posiadania była zaznaczona w terenie przez istniejące ogrodzenie. Także z protokołu rozprawy w sprawie I Ns 1478/10 z dnia

10 kwietnia 2009r. obejmującego zeznania B. N. (1) wynika, iż działka nr (...) została podzielona do użytkowania pomiędzy rodziną N. i rodziną C. S.

i podział ten był akceptowany przez spadkobierców M. N. (1).

Między innymi w kontekście ustaleń poczynionych w ramach powołanego wyżej postępowania należy oceniać pozostały materiał dowodowy w postaci zeznań świadków, stron

i pozostałych dokumentów.

Z osobowego materiału dowodowego w sposób nie budzący wątpliwości i w zasadzie niesporny wynika, że od listopada 1987r. wnioskodawca i jego rodzina mieszkali w obecnym budynku przy ulicy (...) lub numerowanego (...). Inna była ocena charakteru posiadania zabudowań: samoistnego jak twierdzili wnioskodawca i jego żona lub zależnego jak twierdzili uczestnicy. Niesporne było poza tym, że na przestrzeni lat, nie pytając nikogo o zgodę

i pozwolenie, C. S. dokonywał nakładów na budynek mieszkalny i gospodarczy, dokonał ich kosztownych remontów. Powyższe wynika z dokumentów przedłożonych przez uczestników, zeznań uczestnika B. N. (1), wnioskodawcy, świadków.

Zgodnie potwierdzają oni, że na przestrzeni lat, w miarę możliwości finansowych i w miarę potrzeb, wnioskodawca dokonał praktycznej całościowego remontu budynku a nawet jego przebudowy, nie pytając nikogo o zgodę, co doprowadziło w przypadku budowy łazienki

i wiatrołapu, do interwencji administracyjnych A. N. (1) oraz złożenia przez nią zawiadomienia o przestępstwie.

Zeznania świadków J. C. (2), B. F., J. D. (2), U. M. (2), Z. R. (2), I. O. (2) są wiarygodne, spójne. Świadcowie, osoby obce, zgodnie zeznawali, że wnioskodawca mieszkając w przedmiotowym budynku, cały czas wykonywał przy nim jakieś prace, remonty, czynił nakłady. Świadcowie zeznawali, że wnioskodawca cały czas „krzątał się koło domu, cały czas coś koło niego robi, remontował”, a gdyby nie jego prace domek mógłby się już zawalić. Świadcowie widzieli wszystkie remonty, które opisywał wnioskodawca, które świadczą, że nakłady na dom miały charakter kompleksowy

a wnioskodawca dbał o substancję budynku, dokonywał nie tylko bieżących napraw ale także szeregu poważnych modernizacji, a ponadto dbał o niewielkie obejście wokół domu wykładając ścieżkę najpierw płytami chodnikowymi a ostatnio kostką brukową.

Zeznania tych świadków w zakresie dokonywania remontów i dbania o dom potwierdzają także zeznania świadków wskazanych przez uczestników a mianowicie G. O. (2) i A. K. (2). Inna natomiast była ocena tych świadków co do tego kto jest właścicielem nieruchomości, ale ta musi wynikać z relacji ich kolegi czyli uczestnika B. N. (1) tak samo jak i stan świadomości co do własności pozostałych świadków jest konsekwencją ich obserwacji na temat osób mieszkających w domu i przekonania, że dom jest tej osoby, która w nim mieszka. Żaden ze świadków nie mógł mieć wiedzy co do rzeczywistego stanu prawnego, i co oczywiste oceny w tej kwestii dokonał sąd.

Nie ma rozbieżności w zeznaniach świadków i stron odnośnie ogrodzenia, wynika z nich, że w przeszłości, na pewnym odcinku od ulicy (...), wzdłuż chodnika, mniej więcej do istniejącej studni było ogrodzenie wzniesione przez uczestników N., którego przebieg jest bardzo zbliżony do obecnego, z tym, że ogrodzenie to po sprawie o zasiedzenie działki (...) zostało przedłużone, a stare wymienione przez wnioskodawcę. Zeznania świadka S. P. (2) nie miały znaczenia dla sprawy gdyż świadek mieszkała w oficynie w latach 1973-1974 i później nie odwiedzała tej posesji.

Z zeznań przede wszystkim samego wnioskodawcy i zainteresowanych uczestników wynika, że istotnie, kiedy nie było pełnego ogrodzenia to mieszkańcy korzystali z wejścia na posesję z dwóch stron czyli od strony nowej i starej ulicy (...) i na pewno poruszali się po tych samych ciągach komunikacyjnych, niemniej to oni sami ostatecznie dokonali wskazania zakresu posiadania terenu wokół domu podczas postępowania o zasiedzenie sygn. akt I Ns 1478/10, który znalazł odzwierciedlenie w podziale działki i posadowieniu już nowego ogrodzenia w granicy działek.

Zeznania wnioskodawcy i uczestniczki M. S. (1) sąd ocenia jako wiarygodne, spójne, znajdujące potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Także zeznania uczestnika B. N. (1) są wiarygodne i nie odbiegają od treści zeznań wnioskodawcy, z tą różnicą, że uczestnik uważał, że posesja zajmowana przez wnioskodawcę jest własnością jego matki A. N. (1) i jej rodziny, została bezprawnie zajęta przez wnioskodawcę i nic nie można było z tym zrobić.

Uczestniczka J. S. (2) nie utrzymuje od dawna kontaktów z wnioskodawcą i nie miała wiedzy o remontach, potwierdziła, że relacje jej nieżyjącego męża T. i wnioskodawcy były dobre i bracia się odwiedzali, zaprzeczyła natomiast, że jej mąż miał przekazać dom wnioskodawcy i wyzbyć się swoich praw do nieruchomości. Uważała stanowczo, że mąż jedynie zezwolił bratu na mieszkanie bo chciał, żeby ten wrócił do N.. Uczestniczka uważa także, że to jej mąż jest właścicielem domu bo dostał go w testamencie od dziadka. Oczywiście trudno ocenić intencje osoby już nieżyjącej czy też obecną relację uczestniczki o tym czym kierował się jej mąż. To czy wnioskodawca mieszkał w domu jako posiadacz samoistny czy

z innego tytułu musiało być przedmiotem rozważenia przez sąd w oparciu także o inne dowody.

Jako nieprawdziwe natomiast należy ocenić twierdzenie uczestniczki, iż wnioskodawca i jego żona podstępnie, bez zgody T. S. dokonali zameldowania siebie na pobyt stały

a w pewnym czasie T. S. chciał aby jego brat się wyprowadził. Twierdzenia te są nieprawdopodobne i niczym nie poparte.

Nieprzydatnymi dla ostatecznego rozstrzygnięcia były dowody z książki meldunkowej, opinii biegłego F. K. w aktach I Ns 194/97 bo obejmowały ona informacje z okresu przed zamieszkaniem wnioskodawcy w przedmiotowym budynku, protokołów zeznań świadków i stron wskazanych w piśmie uczestników z dnia 13.12.2019r. - k.362, bo osoby te były słuchane na zupełnie inne okoliczności.

Wnioskodawca nie kwestionował faktu, że nie płacił podatku od nieruchomości czy innego przez cały czas mieszkania, obowiązek ten przejął na siebie co najmniej od 2013r.

Z kolei uczestnicy nie kwestionowali, że wnioskodawca uiszczał samodzielnie i we własnym zakresie opłaty za media.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Przesłankami zasiedzenia jest posiadanie i upływ czasu. Posiadanie musi być samoistne i nieprzerwane.

Na korzyść posiadacza przemawia domniemanie ciągłości (art. 340 i 345 k.c.), domniemanie, że ten, kto włada rzeczą jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.) i domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7 k.c.).

W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości sądu, że wnioskodawca i jego żona od listopada 1987r. znajdowali się w posiadaniu domu przy ulicy (...) (inaczej (...)), przyległego budynku gospodarczego, korzystali też z niewielkiego obejścia jakim w zasadzie jest tylko dojście do domu od ulicy i równie małego fragmentu przy ścianach budynku. Bezsprzeczne jest, że posiadają ten dom nieprzerwanie do chwili obecnej. Udowodnione zostało przez wnioskodawcę w sposób nie budzący wątpliwości, że nie pytając nikogo o zgodę, sam, własnymi środkami, czasem przy pomocy

znajomych, raz we współfinansowaniu organu publicznego, ciągle, przez wszystkie lata, dokonał wielu nakładów na dom, w sposób jawny, widoczny dla otoczenia, dla swojego brata T. S., i dla rodziny A. N. (1).

Nakłady te daleko przekraczały zwykłą dbałość o miejsce zamieszkania, do czego są zobowiązani nawet np. najemcy, bowiem dokonał on przebudowy domu, doprowadzenia wody, kanalizacji, wymiany okien, naprawy dachu, utwardzenia ścieżki i postawienia ogrodzenia terenu.

Kwestią sporną jest oczywiście charakter posiadania: samoistnego jak wskazywał wnioskodawca i jego żona M. S. (1) czy zależnego jak chcą tego uczestnicy B. N. (1), B. N. (2), G. N., J. S. (2).

Zgodnie z cytowanym wyżej przepisem art. 339 k.c. domniemywa się posiadanie samoistne osoby, która włada daną rzeczą.

Materiał dowodowy, co podkreślano wyżej wskazuje, iż wnioskodawca władał nieruchomością stanowiącą przedmiot postępowania w sposób taki jak czyni to właściciel a nie jak posiadacz zależny, będąc przekonany, iż otrzymał dom od swojego brata T. S., który z kolei uważał, wprawdzie obiektywnie w sposób nieuprawniony, że ma do niego prawo i jest jego właścicielem.

Za przyjęciem, że posiadanie wnioskodawcy miało charakter samoistnego oprócz oczywistego władania nieruchomością, przemawia kilka okoliczności. W pierwszym rzędzie są to opisane i powołane już wielokrotnie nakłady, przebudowa i rozbudowa budynku, dbanie o nieruchomość. Po drugie fakt, że prace te były wykonywane całkowicie samodzielnie i bez konsultacji z kimkolwiek. Po trzecie niekwestionowanie kilkudziesięcioletniego zamieszkania wnioskodawcy w przedmiotowym budynku przez nikogo z licznej rodziny M. N. (1), dzieci z pierwszego małżeństwa, dziecka pozamałżeńskiego a także samej A. N. (1) i jej dzieci.

Na przestrzeni lat nikt z następców prawnych M. N. (1) nie zainicjował postępowania mającego na celu dopuszczenia do współposiadania, wydania nieruchomości lub działu spadku po M. N. (1).

Ostatecznie jednak za taką kwalifikacją posiadania przemawia też stanowisko osób zainteresowanych w sprawie o zasiedzenie I Ns 1478/10, gdzie przecież uczestnik B. N. (1) zeznał (k. 69/v), że działka po jego ojcu została podzielona w terenie do użytkowania, część była użytkowana przez niego, jego braci i matkę a część przez C. S., a stan ten był akceptowany przez spadkobierców M. N. (1), następnie zaś podczas oględzin sądowych strony zgodnie wskazały granice swego posiadania, co następnie znalazło wyraz w orzeczeniu sądu, który uznając samoistność posiadania A. N. (1) i jej dzieci do części działki będącej współwłasnością spadkobierców M. N. (1), stwierdził nabycie jej własności tylko przez niektórych z nich.

W kontekście tych okoliczności, oceny posiadania jako samoistnego nie może zmienić to, że A. N. (1) składała zawiadomienia w sprawie nielegalnych jej zdaniem remontów czy modernizacji, bo na tę ocenę składa się szereg opisanych wyżej faktów. Odnosnie kwestii podatkowych to oczywistym jest, że mieszkająca nadal w domu M. N. (1), jego żona A. N. (1) przejęła w sposób automatyczny obowiązek uiszczania podatku do czasu podziału działki nr (...).

Należy też zaznaczyć, że w tym konkretnym przypadku nie może być mowy o posiadaniu zależnym charakterystycznym dla sytuacji gdy jeden ze współwłaścicieli nieruchomości obejmuje w posiadanie cały przedmiot spadku i posiada go w imieniu pozostałych współspadkobierców jako właśnie posiadacz zależny. Wnioskodawca objął w posiadanie część nieruchomości należącej do jego dziadka 10 lat po jego śmierci, nie będąc do tego czasu współposiadaczem a nabywając posiadanie całego przedmiotu postępowania od jednej osoby, swojego brata T. S..

Domniemania samoistności posiadania uczestnicy kwestionujący wniosek nie zdołali obalić. Wnioskodawca i jego żona oczywiście wiedzieli, że nie są właścicielami zajmowanej części nieruchomości, otrzymali jednak od osoby, która im przekazała posiadanie informację, że mogą podejmować czynności dotyczące nieruchomości, według własnego uznania bo to jest ich. Wnioskodawca i jego żona czuli, że wprowadzają się do swojego mieszkania i podejmowali adekwatne do tego czynności i działania, choć oczywiście jak wynika z twierdzenia wnioskodawcy początkowo

prawdopodobnie ze względów grzecznościowych miał on pytać brata o remonty ale w sytuacji gdy ten dał mu zupełną swobodę w podejmowanie jakichkolwiek działań, wnioskodawca uznał się za właściciela posesji.

W sensie obiektywnym, poza osobami, które znały stan prawny nieruchomości, spadkobiercami M. N. (1), czyli przez osoby obce, niespokrewnione, wnioskodawca i jego żona jako mieszkający na posesji, dbający o nią przez wiele lat byli w większości odbierani jako właściciele nieruchomości.

Powyższe okoliczności, opisane już wyżej wskazują jednoznacznie, że wnioskodawca i jego żona władali przedmiotem postępowania i miało ono charakter posiadania samoistnego, właścicielskiego.

Niewątpliwie jednak jak wskazano wyżej wnioskodawca i jego żona wiedzieli, iż obejmują w posiadanie dom i jego najbliższe otoczenie na podstawie nieformalnej umowy darowizny. Okoliczność ta ma znaczenie dla oceny kwalifikacji posiadania jako posiadania w dobrej lub złej wierze a nie dla oceny rodzaju posiadania jako właścicielskiego lub innego.

Wola posiadacza władania rzeczą dla siebie przejawia się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Przedsiębrana w taki sposób dyspozycja posiadacza powinna odpowiadać dyspozycjom właściciela, chociażby posiadacz nie miał przekonania, że jest właścicielem. Świadomość „właścicielska” lub jej brak rzutuje na dobrą albo złą wiarę posiadania i w konsekwencji wpływa tylko na długość okresów zasiedzenia.

Zatem uznać należy, że od chwili zamieszkania w domu czyli od 17 listopada 1987r. C. S. i M. S. (1) byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości odpowiadającej działce nr (...) obręb (...), ich posiadanie miało charakter posiadania w złej wierze, z uwagi na ich wiedzę o tym, że nie są właścicielami nieruchomości a w związku z powyższym nabycie prawa własności działki nastąpiło 17 listopada 2017r. Nawet gdyby przyjąć, że nie od samego momentu, dnia zamieszkania wnioskodawca poczuł się posiadaczem właścicielskim bo jak sam wskazał mówił bratu o remoncie to na pewno, co też wynika z jego zeznań, poczuł się nim gdy w domu osiadł i dostał od brata pełną swobodę działania. Oczywiście nie sposób ustalić daty tego zdarzenia lecz nawet w takim wypadku wnioskodawca mógł zaliczyć do czasu swego posiadania, posiadanie brata, który niewątpliwie w listopadzie 1987r a nawet kilka miesięcy wcześniej zadysponował przedmiotem postępowania tak jakby uważał go za swoją własność.

Mając powyższe na uwadze sąd orzekł jak w sentencji na podstawie przepisów cytowanych w uzasadnieniu.

Odnośnie kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § kpc. Ze Skarbu Państwa sąd przyznał wynagrodzenie na rzecz ustanowionego dla wnioskodawcy pełnomocnika z urzędu.

Sędzia

ZARZĄDZENIE

1/ odnotować uzasadnienie,

2/ odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi ucz. B. N. (1), B. N. (2), G. N.,

3/ kal. 14 dni.

N. dnia 18 stycznia 2021r.

Sędzia