

sygn. akt VIII Ns 357/16

POSTANOWIENIE

Dnia 15 października 2020 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Bartek Męcina

Protokolant st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2020 roku

na rozprawie

sprawy z wniosku K. S.

z udziałem J. N., K. J. i B. Ł. (1)

o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, że z dniem 5 maja 2009 r. K. S. nabyła przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w B. (...) przy ulicy (...), oznaczonej jako działka o numerze (...) na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. C., wpisanej do ewidencji Starosty (...) Wschodniego w dniu 29 listopada 2016 roku za numerem P. (...).2016. (...) o powierzchni 2.057 m² (dwa tysiące pięćdziesiąt siedem metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...),

2. przyznać i polecić wypłacić ze Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi na rzecz adw. A. S. kwotę 2.214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej wnioskodawczyni z urzędu.

Sygn. akt VIII Ns 357/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 2 listopada 2016 roku wnioskodawczyni K. S., reprezentowana przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu, wniosła o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia z dniem 5 maja 2009 roku własności nieruchomości położonej w miejscowości B., przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 1989,37 metrów, zabudowaną budynkiem mieszkalno-gospodarczym, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jako uczestników postępowania wnioskodawczyni wskazała J. N., K. J. i B. Ł. (2).

W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że na początku maja 1979 roku wnioskodawczyni wraz z mężem F. S. i dziećmi zamieszkała na przedmiotowej nieruchomości. Przez pierwsze 2 miesiące na nieruchomości mieszkała również J. P., będąca kuzynką matki wnioskodawczyni, która następnie wyprowadziła się do jednego ze swoich bratanków i nie przejawiała zainteresowania nieruchomością. Obecnie, poza wnioskodawczynią, nieruchomość zamieszkują: jej córka A. P. wraz z dwiema córkami oraz syn Z. S. (1) wraz z konkubiną U. K.. Działka, o której mowa, jest zabudowana budynkiem mieszkalno-gospodarczym, częściowo ogrodzona, na jej terenie znajduje się ogród. Przez ponad 30 lat samoistnego posiadania nieruchomości wnioskodawczyni z pomocą swoich najbliższych wykonała na jej terenie oraz w budynku szereg prac, w szczególności wymieniła drewniane ogrodzenie na siatkę, wymieniła

podłogę w największym pokoju, zmodernizowała dawne pomieszczenie gospodarcze przystosowując je do pokoju dzieciennego, wymieniła instalację elektryczną w budynku i okna, przekształciła dawny budynek obory w kotłownię, założyła instalację c.o., podłączyła wodę ze studni do budynku, wyremontowała pomieszczenie kuchenne, wzniosła nową werandę, przystosowała dom, podwórko i ogród do potrzeb niepełnosprawnej córki, utwardziła i wyrównała drogę wjazdową do posesji, zastąpiła starą sławojkę nową toaletą zewnętrzną, rozebrała stodołę, wymieniła drzwi zewnętrzne z futrynami, wydzieliła część podwórka na ogród, w którym dokonała nasadzeń. W tym czasie ani J. P., ani jej następcy prawni nie zgłaszali żadnych roszczeń do nieruchomości. Wszystkie czynności podejmowane przez wnioskodawczynię miały przy tym charakter właścicielski, samodzielny, nie były z nikim konsultowane. Sposób posiadania nieruchomości od 1979 roku do chwili obecnej nie uległ zmianie. Dopiero w dniu 5 sierpnia 2016 roku wnioskodawczyni otrzymała po raz pierwszy pismo, które wskazywało na istnienie właścicieli nieruchomości.

(wniosek k. 2-5)

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania J. N. wniosła o jego oddalenie. W uzasadnieniu podniosła, że wnioskodawczyni nigdy nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości, a z samego faktu posiadania nieruchomości nie można wywodzić, że K. S. zachowywała się jak właściciel. Wyjaśniła, że wnioskodawczyni nigdy nie uiszczała danin publiczno-prawnych związanych z nieruchomością, w przeciwieństwie do właścicieli, którzy ponadto uregulowali stan prawny nieruchomości zakładając dla niej księgę wieczystą oraz zawierali umowy dzierżawy, w tym dotyczące spornej działki nr (...). Uczestniczka wskazała również, że w dniu 19 kwietnia 1986 roku wnioskodawczyni wraz z mężem zostali wezwani do opuszczenia budynku mieszkalnego, czego świadkiem była m.in. ówczesna sołtys Z. D..

(odpowiedź na wniosek k. 46-50)

W toku postępowania stanowiska wnioskodawczyni oraz uczestniczki J. N. nie uległy zmianie. Na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku pełnomocnik wnioskodawczyni z urzędu oświadczył, że przedmiotem wniosku jest działka nr (...) wyodrębniona przez geodetę na mapie sytuacyjnej, o powierzchni 2.057 m.

(protokół rozprawy k. 69-76, k. 95-109, k. 124-127, k. 178-180)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, której dotyczy wniosek, ma powierzchnię 2.057 m² i stanowi część działki nr (...), a zarazem część większej nieruchomości o łącznej powierzchni 2,8800 ha, na którą składają się ponadto działki nr (...). 170/1, 234/1. Położona jest w B., gmina A., przy ul. (...). Dla całości nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w treści której jako właściciel ujawniona jest H. J., będąca matką uczestniczki J. N. oraz babką uczestników K. J. i B. Ł. (1). Na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. C. sporna część działki oznaczona jest nr 48/2.

(odpis zupełny KW k. 35-37, mapa do celów prawnych k. 40, okoliczności bezsporne)

Przedmiotowa nieruchomość była pierwotnie zamieszkiwana przez J. P., która była kuzynką matki wnioskodawczyni. W 1979 roku J. P. zaproponowała K. S., aby wraz z rodziną – mężem F. S. oraz dziećmi, przenieśli się do budynku mieszkalnego znajdującego się na spornej działce, na co wnioskodawczyni przystała. Ciotka zameldowała wnioskodawczynię oraz jej rodzinę (męża oraz dzieci) na pobyt stały, a sama po upływie krótkiego czasu wyprowadziła się do wnuka. Od tego czasu, aż do chwili obecnej wnioskodawczyni i jej rodzina (w tym szóstka dzieci) są jedynymi osobami które zamieszkiwały przedmiotową nieruchomość. Każde kolejne dziecko wnioskodawczyni było przez nią meldowane na tej nieruchomości.

W chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez wnioskodawczynię posadowiony na niej budynek mieszkalny był drewniany i składał się z werandy, pokoju, kuchni oraz pokoju gospodarczego, który został przerobiony na pokój dla dzieci wnioskodawczyni. Przed domem znajdowało się podwórko z wydzielonym ogródkiem, na terenie działki

znajdowały się ponadto przylegająca do budynku obora, komórki, stodoła, ubikacja oraz studnia. Teren ten był ogrodzony drewnianym płotem, który zaczynał biec w pewnej odległości od ulicy. Pomiędzy ulicą a domem była łąka, na której sąsiedzi wnioskodawczynie wypasali swoje zwierzęta gospodarskie, czyniąc to za jej zgodą. Przez łąkę przechodziła droga do posesji. Za domem znajduje się pole.

W trakcie zamieszkiwania na nieruchomości wnioskodawczynie wraz z rodziną sukcesywnie przeprowadzała w jej obrębie prace modernizacyjne i remontowe. I tak, K. S. wymieniła okna i drzwi w budynku mieszkalnym, w pomieszczeniach wyremontowane zostały sufity oraz ściany, a także położona nowa podłoga, założyła c.o., przerobiła oborę na kotłownię, wymieniła instalację elektryczną, przerobiła pomieszczenie gospodarcze na pokój dziecięcy, wyremontowała pomieszczenie kuchenne, postawiła nową toaletę w miejsce starej, zakupiła pompę do studni, co pozwoliło na doprowadzenie wody do domu, wymieniła ogrodzenie z drewnianego na metalowe, utwardziła drogę dojazdową do domu, wyremontowała werandę. Ponadto wykonane zostały prace związane z ociepleniem domu i obiciem go papą, syn wnioskodawczynie Z. S. (1) postawił na nieruchomości garaż, który po jakimś czasie przeniósł w inne miejsce, a także rozebrał komórki i w ich miejsce postawił drewniany domek parterowy z poddaszem, w którym zamieszkał. Rozebrana została również stodoła, która z uwagi na stan techniczny groziła zawaleniem.

Gdy A. P. uległa wypadkowi, w wyniku którego zmuszona była poruszać się na wózku inwalidzkim, jej bracia dostosowali dla niej nieruchomość robiąc podjazd do domu i ogródka.

Wnioskodawczynie wraz z mężem podejmowała się prac w ogrodzie, początkowo sadząc warzywa (ogórki, ziemniaki, kapustę, kalarepę), a następnie, gdy ogród został przerobiony na ogród dekoracyjny, sadząc tuje, cisy i jabłonie, a także kwiaty i ozdobne krzewy. Teren posesji jest na bieżąco pielęgnowany przez rodzinę wnioskodawczynie.

Po śmierci F. S. w wykonywanych pracach wnioskodawczynie pomagali głównie synowie.

Wszystkie prace, o których mowa zostały wykonane w ciągu 30 lat od daty objęcia przez wnioskodawczynię w posiadanie przedmiotowej działki i sfinansowane z posiadanych przez nią i współmieszkańców środków. Podejmując się opisanych prac wnioskodawczynie nie zwracała się do właścicieli nieruchomości z prośbą o udzielenie zgody na ich wykonanie.

Prace rozbiórkowe i związane ze wznoszeniem nowych budynków/garaży nie były zgłaszane do stosownych organów. Wnioskodawczynie nie uiszczala należności publiczno-prawnych pozostając w przekonaniu, że nie ma takiego obowiązku.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczynie 00:02:20-00:31:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 października 2020 roku, zeznania świadka A. L. k. 70-72, zeznania świadka A. P. k. 73-75, zeznania świadka Z. S. (1) 00:06:59-00:34:33 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 marca 2019 roku, zeznania świadka P. S. 00:35:27-01:09:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 marca 2019 roku, zeznania świadka B. S. 01:09:55-01:26:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 marca 2019 roku, potwierdzenie zameldowania k. 10, k. 11, k. 14)

Na początku lat 80-ych XX wieku ojciec J. N. przyjechał na przedmiotową nieruchomość w towarzystwie (...) (konkubent J. N.) i brata wujka wnioskodawczynie, celem zabrania cegieł. W trakcie tej wizyty w stosunku do wnioskodawczynie nie były kierowane żadne roszczenia.

W dniu 19 kwietnia 1986 roku na teren spornej działki udali się T. i H. J., którym towarzyszyła ówczesna sołtys wsi B. Z. D.. Małżeństwo J. wezwało męża wnioskodawczynie, aby wraz z rodziną opuścił budynek mieszkalny i zabudowania gospodarcze w terminie do dnia 30 maja 1986 roku. Na okoliczność wystosowania przedmiotowego wezwania sporządzone zostało pisemne oświadczenie, pod treścią którego podpis złożyli T. i H. J. oraz F. S..

(dowód z przesłuchania wnioskodawczynie 00:02:20-00:26:45 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 października 2020 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki J. N. 00:33:31-00:45:00 elektronicznego protokołu

rozprawy z dnia 1 października 2020 roku, zeznania świadka S. S. 02:07:59-02:35:47 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 marca 2019 roku, oświadczenie k. 52, pisemna opinia biegłego k. 144-150)

W 1990 roku P. G. zawarł z rodzicami uczestniczki J. N. umowę dzierżawy, której przedmiotem były grunty rolne położone przy ul. (...) w B. o powierzchni 2,90 ha. Zgodnie z umową dzierżawca zobowiązał się uprawiać ziemię i odprowadzać podatek. Należność publiczno-prawna była naliczana od całości nieruchomości, włącznie z częścią zajmowaną przez wnioskodawczynię i jej rodzinę, jednak część ta, tj. budynki mieszkalne wraz z ogrodzonym podwórkiem, nie była objęta umową dzierżawy, i na tym terenie P. G. nie wykonywał żadnych czynności. Tych nie podejmował również na łące pomiędzy ulicą a domem. Gdy rodzice uczestniczki zmarli P. G. kontynuował umowę na mocy uzgodnień z uczestniczką. Od stycznia 2011 roku przedmiotowy teren zaczął dzierżawić B. K., który w tym zakresie zawarł z J. N. pisemną umowę. Została ona zawarta na okres 10 lat i na mocy jej postanowień dzierżawca zobowiązał się uiszczać należności podatkowe. I w tym przypadku podatek był naliczany od całości nieruchomości, pomimo, że teren zajmowany przez wnioskodawczynię nie był przedmiotem dzierżawy. Dzierżawcy przy wykonywaniu zawartych umów nie wkraczali na tereny wnioskodawczyni, omijali je. Poza jednym incydentem, do którego doszło pomiędzy P. G. a synem wnioskodawczyni, dzierżawcy bezproblemowo dzierżawili opisane grunty rolne.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni 00:02:20-00:31:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 października 2020 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki J. N. 00:33:31-00:45:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 października 2020 roku, zeznania świadka A. L. k. 70-72, zeznania świadka P. G. 01:32:10-01:52:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 marca 2019 roku, zeznania świadka B. K. 01:52:48-02:07:23 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 marca 2019 roku, zaświadczenie k. 51, umowa dzierżawy k. 54)

Od dnia 31 stycznia 2000 roku na spornej nieruchomości zameldowane są wnuki wnioskodawczyni M. i M. P., zaś od dnia 22 sierpnia 2003 roku konkubina Z. S. (2).

(potwierdzenie zameldowania k. 12, k. 13, k. 15)

Przed 2010 roku uczestnicy postępowania nie podejmowali żadnych działań mających na celu odzyskanie spornej nieruchomości.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni 00:02:20-00:31:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 października 2020 roku, zeznania świadka A. P. k. 73-75, zeznania świadka Z. S. (1) 00:06:59-00:34:33 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 marca 2019 roku, zeznania świadka P. S. 00:35:27-01:09:00 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 1 marca 2019 roku)

Postanowieniem z dnia 20 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi stwierdził, że spadek po H. J. wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym położonym w B. nabyli z mocy ustawy: córka J. N. w 1/2 części oraz wnukowie K. J. i B. Ł. (1), po 1/4 części każde z nich.

(postanowienie k. 25)

Pismem z dnia 5 sierpnia 2016 roku uczestnicy postępowania wezwali wnioskodawczynię oraz zamieszkujących z nią członków jej rodziny, do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości za okres od sierpnia 2013 roku w kwocie po 500 zł miesięcznie, tj. łącznie 18.000 zł.

(wezwanie do zapłaty k. 22-22v.)

Uczestnicy postępowania figurują w ewidencji podatkowej Urzędu Gminy w A., jako współwłaściciele działki nr (...).

(zaświadczenie k. 51)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania wnioskodawczyny i uczestniczki J. N. oraz zeznania świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek jest zasadny i zasługuje 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 wymienia przesłanki, jakie muszą zostać spełnione, aby doszło do zasiedzenia. Należą do nich posiadanie samoistne przedmiotu zasiedzenia oraz 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 dana 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, aczkolwiek nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. Z kolei 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. 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 przypadku mamy do czynienia decyduje nie zachowanie właściciela, lecz posiadacza oraz ocena tego zachowania z punktu widzenia otoczenia (osób trzecich). Przypomnienia wymaga ponadto, że przepis art. 339 k.c. wprowadza domniemanie, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym. Na korzyść osoby, która faktycznie posiada rzecz działają także inne domniemania, tj. domniemanie zgodności posiadania z prawem (art. 341 k.c.), ciągłości posiadania (art. 340 k.c.) oraz posiadania w dobrej wierze (art. 7 k.c.). Tak więc osoba, która rzecz posiada korzysta z dobrodziejstw powyższych domniemań co oznacza, że ten, kto twierdzi odmiennie do stanu faktycznego wynikające z domniemań, ma obowiązek udowodnienia twierdzeń odmiennych.

Druga z przesłanek – upływ czasu – jest uzależniona od dobrej bądź złej wiary posiadacza samoistnego, i tak w przypadku dobrej wiary jak wynika z treści

art. 172 k.c. dla zasiedzenia wystarczający jest upływ 20 lat, zaś przy złej wierze 30 lat. 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).

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, Sąd za wiarygodne uznał twierdzenia wnioskodawczyny oraz zeznania świadków A. P., Z. S. (1), P. S. i B. S. odnośnie nieprzerwanego posiadania przez K. S. spornej części nieruchomości przez okres objęty wnioskiem. Jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe, wnioskodawczyny wraz z rodziną zamieszkała na nieruchomości w 1979 roku z woli ciotki J. P., która w owym czasie zamieszkiwała sama i postanowiła pomóc wnioskodawczynie, która wraz z mężem i dziećmi mieszkała w małym lokalu w W.. Po kilku miesiącach J. P. wyprowadziła się do wnuka i od tego czasu na nieruchomości pozostała K. S. z rodziną. Przez kolejne 30 lat wnioskodawczyna przeprowadziła generalny remont budynku mieszkalnego, dokonała wymiany instalacji elektrycznej, założyła w domu o.c., doprowadziła do budynku wodę, gruntownemu remontowi poddała werandę oraz toaletę umiejscowioną na zewnątrz budynku, przerobiła pomieszczenie gospodarcze na pokój dziecięcy, wreszcie podjęła prace w obrębie podwórka, ogrodu i drogi dojazdowej, wymieniła ogrodzenie. Dodatkowo na nieruchomości wyburzono stodołę, postawiony został garaż i wzniesiony przez syna wnioskodawczyny Z. S. (1) w miejscu komórek drugi budynek mieszkalny, w którym zamieszkał. Depozycje K. S. oraz świadków dają przy

tym podstawę do wniosku, że w zakresie wymienionych prac, mających niewątpliwie szeroki zakres, dotyczących wręcz wszystkich „elementów” składających się na sporną nieruchomość, działania wnioskodawczyni i członków jej rodziny miały suwerenny charakter. Wnioskodawczyni inicjowała i finansowała wszystkie prace na nieruchomości, nie pytała o zgodę na ich przeprowadzenie, przy ich wykonywaniu nie brali udziału uczestnicy postępowania, ani ich poprzednicy prawni. Jednocześnie ów szeroki zakres przeprowadzonych przez wnioskodawczynię prac na zajmowanej nieruchomości, nie może zostać uznany jedynie, jako związany ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Nie może zatem budzić wątpliwości okoliczność, że wnioskodawczyni w sposób wyraźny, dostrzegalny na zewnątrz, zmanifestowała samoistne posiadanie całości spornej nieruchomości. W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy daje również podstawę do wniosku, iż posiadanie samoistne wnioskodawczyni miało niezakłócony charakter. Przez okres 30 lat wyłącznie raz doszło do sytuacji, w której rodzice J. N. poczynili względem wnioskodawczyni działania mające na celu odzyskanie nieruchomości, przejawiały się one jednak wyłącznie w wezwaniu do opuszczenia nieruchomości, czemu wnioskodawczyni i jej rodzina się nie podporządkowali, dając wyraz temu, że traktują sporną nieruchomość jak swoją własną. Oczywiście jest przy tym, że ewentualne zamiary rodziców uczestniczki 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 K. S.. 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.). Znamienne jest przy tym, że z relacji J. N. oraz świadka S. S. nie wynika, aby po wizycie w 1986 roku, w trakcie której doszło do wręczenia mężowi wnioskodawczyni wezwania do opuszczenia nieruchomości, rodzice uczestniczki podejmowali inne kroki mające na celu odzyskanie nieruchomości, w tym wystąpili z pozwem o eksmisję. J. N. wprost przyznała, że nie pamięta, czy była na nieruchomości przed 2009 rokiem, z kolei S. S. choć sugerował, że mogły mieć miejsce inne wizyty w okresie pomiędzy 1986 a 2009 rokiem, to jednocześnie nie potrafił wskazać ile takich wizyt było, w jakich okolicznościach i czasie miały nastąpić, co deprecjonuje wartość dowodową tej części jego zeznań. Jednocześnie zarówno wnioskodawczyni, jak i świadkowie A. P., Z. S. (1) i P. S., kategorycznie i zgodnie zaprzeczyli, aby ktokolwiek podejmował względem nich, czy też spornej nieruchomości, działania mające na celu odebranie władztwa nad tą nieruchomością. W świetle zebranego materiału dowodowego, w szczególności treści wyjaśnień uczestniczki nie sposób uznać, aby twierdzenia w/w osób zostały obalone. Nawet jeśli przyjąć, że rodzice J. N., a później ona sama, mieli obawy przed wejściem na nieruchomość to brak jest choćby twierdzeń w tym zakresie, że osoby te podjęły kroki mające na celu przełamania oporu wnioskodawczyni i jej rodziny. W świetle powyższych rozważań Sąd uznał, że samoistne posiadanie wnioskodawczyni nie zostało skutecznie zakłócone przez działania innych osób. Powtórzenia wymaga, że J. N. nie podważyła twierdzeń wnioskodawczyni na okoliczność zajmowania się przedmiotową nieruchomością w sposób ciągły przez okres ponad 30 lat.

W ocenie Sądu także okoliczność wydzierżawienia gruntów rolnych usytuowanych za sporną nieruchomością nie wpływa na ocenę posiadania wnioskodawczyni. Grunty te nie są objęte wnioskiem o zasiedzenie, z kolei przedmiot umowy dzierżawy nie obejmował spornej części nieruchomości, na co wprost wskazali P. G. i B. K.. Świadczenie ci wyjaśnili przy tym, że nie podejmowali żadnych działań w obrębie budynku mieszkalnego zajmowanego przez wnioskodawczynię oraz podwórka i ogrodu. Wprawdzie uiszczali oni podatek także od tychże terenów, jednakże sam ten fakt nie ma żadnego znaczenia z punktu widzenia roszczenia wnioskodawczyni. Symptomatyczne są przy tym słowa B. K., że umowa dzierżawy została spisana podług nakazu gminnego obejmującego całość gospodarstwa, w konsekwencji czego konieczne byłoby wyodrębnienie działki wnioskodawczyni, czego świadek nie zamierzał czynić i dlatego płacił od całości. Z kolei P. G. początkowo nie wiedział nawet, że uiszcza daniny również od terenów zajmowanych przez wnioskodawczynię. Jednocześnie podkreślenia wymaga, że K. S. nie uchylała się od zobowiązań podatkowych, otrzymała jednak informację w urzędzie gminy, iż od zajmowanego gruntu nie musi uiszczać żadnych opłat i stąd jej inercja w tym zakresie. Oczywiście jest także, że wnioskodawczyni nie była uprawniona do założenia dla spornej nieruchomości księgi wieczystej, skoro nie legitymowała się względem niej uprawnieniami właścicielskimi.

W dalszej kolejności wyjaśnienia wymaga, że fakt, iż część prac na nieruchomości była wykonywana przez dzieci wnioskodawczyni, zwłaszcza jej synów, nie zmienia charakteru jej posiadania. Naturalnym jest, że osoby najbliższe służą sobie wzajemnym wsparciem i pomocą. Sposób w jaki wnioskodawczyni dbała o nieruchomość, częstotliwość z jaką dokonywała jej modernizacji, czy innych prac na niej nie mogą być przy tym oceniane w oderwaniu od możliwości faktycznych osoby podejmujących te czynności. Co oczywiste, także zamieszkiwanie na nieruchomości dzieci wnioskodawczyni, jej wnuków, czy też konkubiny Z. S. (1) nie deprecjonuje charakteru posiadania K. S.. W tożsamy sposób ocenić należy działania Z. S. (1) polegające na postawieniu garażu, a także wzniesieniu w miejsce komórek drewnianego budynku mieszkalnego, niewątpliwie bowiem działania te posiadały aprobatę ze strony wnioskodawczyni. Sam fakt wybudowania na nieruchomości innego obiektu nie pozbawia przecież władztwa nad tą nieruchomością jej posiadacza samoistnego. Trudno przy tym znaleźć argumenty za tym, aby matka odmówiła synowi, który od urodzenia z nią zamieszkiwał, zgody na wzniesieniu budynku, do którego mógłby on się przeprowadzić. Oczywiście jest także, że w tego typu sytuacjach członkowie rodziny nie zawierają ze sobą żadnych umów, nie czynią wspólnych ustaleń, te bowiem są dokonywane *per facta concludentia*.

Podsumowując tę część rozważań, Sąd doszedł do wniosku, że co najmniej od dnia 5 maja 2009 roku władztwo K. S. obejmowało cały teren spornej nieruchomości, miało charakter suwerenny i nie zostało zakłócone przez działania innych osób. W ocenie Sądu strona przeciwna nie zdołała wykazać, aby inne osoby, poza wnioskodawczynią i członkami jej rodziny, na terenie spornej działki czyniły jakiegokolwiek inwestycje, podejmowały z własnej inicjatywy prace, bądź też użytkowały ją w sposób gospodarczy. O czym była już mowa, ciągłość posiadania nie została także przerwana wezwaniem do opuszczenia nieruchomości, która to czynność nie może być oceniana w kategoriach działań przerywających bieg terminu zasiedzenia, wymienionych w art. 123 § 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. To K. S. przy pomocy członków rodziny zajmowała się nieruchomością, wykonywała na niej prace remontowe, porządkowe, a także o charakterze inwestycyjnym. 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). Skoro zatem wnioskodawczyni nabyła sporną nieruchomość w sposób nieformalny (okoliczność bezsporna), nie można przyjąć, że była jej posiadaczem w dobrej wierze (co jednak ma jedynie wpływ na długość okresu samoistnego posiadania, którego upływ jest potrzebny do zasiedzenia prawa własności). W realiach przedmiotowej sprawy zastosowanie zatem znajdzie dłuższy termin zasiedzenia.

W konsekwencji należy uznać, że w dniu 5 maja 2009 roku upłynął 30-letni okres uzasadniający nabycie przez K. S. prawa własności nieruchomości położonej w B., gmina A., przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. C., wpisanej do ewidencji Starosty (...) Wschodniego w dniu 29 listopada 2016 roku za numerem P. (...).2016. (...), o powierzchni 2.057 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi kw nr (...). Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie 1 postanowienia.

Jednocześnie Sąd przyznał i nakazał wypłacić z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adw. A. S. kwotę 2.214 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną wnioskodawczyni z urzędu.