

sygn. akt VIII Ns 92/21

POSTANOWIENIE

Dnia 7 lipca 2022 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 27 czerwca 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku M. R.

z udziałem E. Ś., A. S., K. R. (1), K. R. (2), W. M. (1), J. G. (1) i J. R.

o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, że z dniem 1 stycznia 2015 r. M. R. nabyła przez zasiedzenie udział w wysokości 11/12 (jedenaście dwunastych) w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 598 m² (pięćset dziewięćdziesiąt osiem metrów kwadratowych), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczysta o nr (...),
2. oddalić wnioszek w pozostałej części,
3. ustalić, że strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 92/21

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 30 października 2020 roku M. R., reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o stwierdzenie, że nabyła z dniem 1 stycznia 2015 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się zabudowanej działki gruntu o powierzchni 0,0598 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ponadto wniosła o zasądzenie od uczestników zwrotu kosztów postępowania. Jako uczestników postępowania wnioskodawczyni wskazała E. Ś. i A. S..

W uzasadnieniu pełnomocnik wyjaśnił, że w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości, jako właściciele widnieją – poza stronami – G. K., Z. R., S. S., K. R. (3), K. R. (1) i K. R. (2), przy czym pierwsze cztery wymienione osoby już nie żyją. Na nieruchomości tej wnioskodawczyni nieprzerwanie zamieszkuje od 1984 roku, a od dnia 25 kwietnia 1986 roku jest zameldowana na pobyt stały. Od momentu zamieszkania przez M. R. na nieruchomości nikt ze współwłaścicieli nie interesował się działką. Wnioskodawczyni dbała o nieruchomość, jak o własną, uiszczala daniny publiczne, wraz z mężem modernizowała budynek, przeprowadzała remonty, dokonywała koniecznych napraw, konserwacji, zajmowała się przydomowym ogrodem. Obecnie na nieruchomości wraz z wnioskodawczynią mieszka jej córka. Pełnomocnik wskazał ponadto, że w dniu 27 maja 2010 roku zmarł K. R. (3), mąż wnioskodawczyni, a spadek po nim na podstawie ustawy nabyła M. R. wraz

z dziećmi, po 1/3 części każde z nich.

(wniosek k. 4-8)

W toku postępowania Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania: K. R. (1), K. R. (2), W. M. (1), J. G. (1) oraz J. R..

(postanowienie k. 48, k. 94, k. 128)

W odpowiedzi na wniosek: E. Ś. i A. S. oświadczyli, że nie sprzeciwiają się wnioskowi o zasiedzenie, zaś K. R. (2) i K. R. (1) przychylił się do wniosku.

(odpowiedź na wniosek k. 74-75, k. 77, k. 80, k. 82-83, pismo przygotowawcze k. 176)

Na rozprawie w dniu 27 czerwca 2022 roku pełnomocnik wnioskodawczynie podtrzymał wniosek. Uczestniczki W. M. (2) i J. G. (1) wniosły o oddalenie wniosku, E. Ś., K. R. (1), K. R. (2) i J. R. pozostawili wniosek do uznania Sądu.

(protokół rozprawy k. 171-175v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, o zasiedzenie udziału w której wniosła M. R., ma powierzchnię 0,598 ha i jest położona przy ul. (...) w Ł.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). W wypisie z rejestru gruntów, jako współwłaściciele nieruchomości wpisani są: G. K. (udział 4/8), S. S. (udział 2/8), M. R. (udział 1/12), K. R. (1) (udział 1/12), K. R. (2) (udział 1/12). Na nieruchomości tej posadowione są dwa budynki przedzielone wspólnym podwórkiem.

Nieruchomość, o której mowa, była zamieszkiwana przez dwie rodziny: w domu po lewej stronie mieszkała M. K. i F. K. wraz z córką G. K., natomiast w drugim budynku L. S. i H. S. z córką Z. R., a następnie Z. R. z mężem A. R. oraz dziećmi J. R. i K. R. (3). M. K. i F. K. mieszkali na nieruchomości do swojej śmierci. G. K. po śmierci rodziców opuściła nieruchomość w wieku 20 lat w związku z zamążpójściem. Wtedy też do domu po lewej stronie wprowadziła się wnioskodawczynie wraz z mężem K. R. (3). J. R. opuścił nieruchomość w 1977 roku po zawarciu związku małżeńskiego.

W 1980 roku Z. R. wraz ze S. R. sprzedali swoje udziały w nieruchomości G. K., która w tym czasie nie mieszkała już na nieruchomości. Po nabyciu udziałów G. K. nie jeździła na nieruchomość.

W 1985 roku Z. R. i A. R. przeprowadzili się do bloków, wnioskodawczynie wraz z mężem przepisali bowiem na nich swoje książeczki mieszkaniowe. Wówczas M. R. wraz z mężem przeprowadzili się do drugiego budynku mieszkalnego i od tego czasu nieprzerwanie go zajmowali. Od dnia 25 kwietnia 1986 roku M. R. jest zameldowana pod przedmiotowym adresem.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczynie – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki E. Ś. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki J. G. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestnika J. R. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestnika K. R. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki K. R. (2) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, zeznania świadka T. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, zeznania świadka M. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, zeznania świadka H. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca

2022 roku, zeznania świadka A. B. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, odpis zupełny księgi wieczystej k. 12-18, zaświadczenie o zameldowaniu k. 19, wyrys z mapy ewidencyjnej k. 28, wypis z rejestru gruntów k. 29)

Od momentu zamieszkania na przedmiotowej działce M. R. dbała o nieruchomość, przeprowadziła remont domu i elewacji, wymieniła w domu okna, zrobiła wewnątrz budynku pomieszczenie z toaletą, która wcześniej znajdowała się na zewnątrz, ociepliła dach, wymieniła ogrodzenie i bramę, położyła płytki przed domem, sadziła drzewa. Wszelkie koszty przeprowadzonych prac wnioskodawczyni współfinansowała wraz z mężem. Byli oni ich jedynym inicjatorem, decyzję w ich zakresie podejmowali w suwerenny sposób, bez konsultacji i pytania o zgodę innych osób.

M. R. figuruje w ewidencji podatkowej, jako podatnik podatku od nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. Wnioskodawczyni opłacała daniny publiczne związane z nieruchomością, jak również wszelkie opłaty za media.

W okresie biegu terminu zasiedzenia żaden z uczestników, a także ich poprzedników prawnych nie rościł sobie żadnych praw do przedmiotowej nieruchomości, nie przyjeżdżał na jej teren, nie dopytywał o nią.

(dowód z przesłuchania wnioskodawczyni – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestnika K. R. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki K. R. (2) – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, zeznania świadka T. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, zeznania świadka M. S. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, zeznania świadka H. K. – elektroniczny protokół rozprawy z dnia 27 czerwca 2022 roku, zaświadczenie k. 24-25, potwierdzenie uiszczenia podatku k. 26, k. 27)

Mąż wnioskodawczyni zmarł w dniu 27 maja 2010 roku, a spadek po nim z mocy ustawy nabyła M. R. wraz z dziećmi K. R. (1) i K. R. (2), po 1/3 części każde z nich.

(akt poświadczenia dziedziczenia k. 20-21)

W dniu 5 lutego 2013 roku zmarła Z. R., której spadkobiercami ustawowymi są syn J. R. w 1/2 części oraz wnuki K. R. (2) i K. R. (1) po 1/4 części każde z nich.

(odpis postanowienia k. 121)

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 wnioskodawczyni oraz uczestników postępowania, a także zeznania świadków. Relacje wymienionych osób w przeważającym zakresie wzajemnie ze sobą korespondowały, przede wszystkim zgodnie podały one, że od 1985 roku jedynymi osobami zamieszkałymi na nieruchomości byli M. R. i K. R. (3), którzy suwerennie nią zarządzali, wykonywali na jej terenie prace remontowe, uiszczali daniny publiczne.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie zasługiwał na uwzględnienie w przeważającej części.

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

Przepis art. 172 k.c. szczegółowo wskazuje jakie przesłanki muszą być spełnione aby doszło do zasiedzenia: po pierwsze posiadanie samoistne przedmiotu zasiedzenia, po drugie upływ czasu.

Posiadaczem samoistnym jest osoba władająca rzeczą jak właściciel, przy czym stan posiadania współtworzą fizyczny element władania rzeczą (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus). C. oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. Zaś animus oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie, przy czym wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo (patrz komentarz do art. 172 kodeksu cywilnego E. Gniewka, Zakamycze 2001). W tym miejscu koniecznym jest podkreślenie, iż bez znaczenia dla zasiedzenia pozostaje sposób traktowania (ocena zachowania „nieuprawnionych” do rzeczy) przez uprawnionego (właściciela), bowiem o tym z jakiego rodzaju posiadaniem

w konkretnym/danym przypadku mamy do czynienia decyduje nie zachowanie właściciela, lecz posiadacza oraz ocena tego zachowania z punktu widzenia otoczenia (osób trzecich).

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

art. 172 k.c. dla zasiedzenia wystarczający jest upływ 20 lat, zaś przy złej wierze 30 lat. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że ma tytuł prawny do rzeczy (jest właścicielem rzeczy), a w złej ten, kto wie albo powinien wiedzieć, że nie ma tytułu prawnego do rzeczy (nie przysługuje mu prawo własności rzeczy, lecz innej osobie).

Podkreślić również należy, iż przedmiotem nabycia w drodze zasiedzenia może być zarówno prawo własności całej nieruchomości, jak i prawo do części nieruchomości lub udziału we własności nieruchomości w sytuacji, gdy posiadanie dotyczy nieruchomości

w części ułamkowej i spełnia wymagania przewidziane dla samoistności posiadania przez wymagany okres czasu. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 1978 roku (III CZP 96/77, OSNC 1978, nr 11, poz. 195), w razie spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 172 k.c. przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być nieruchomość gruntowa lub jej fizycznie wydzielona część, jak też udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości. Współposiadanie nieruchomości prowadzące do nabycia przez zasiedzenie idealnej części nieruchomości może mieć miejsce, gdy każdy ze współposiadaczy korzysta z całej nieruchomości albo każdy ze współposiadaczy uważa się za posiadacza samoistnego posiadanej części, której nie da się fizycznie wydzielić (por. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 roku, IV CK 115/02, L.). Przesłanką zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości jest samoistne, nieprzerwane współposiadanie rzeczy wspólnej. Wykonywanie władztwa faktycznego nad rzeczą w taki sposób, jak czynią to współwłaściciele w częściach ułamkowych oznacza władanie tak, jak współwłaściciele wraz z uzewnętrznioną wolą takiego władania. Ten, kto włada rzeczą jak współwłaściciel, jest jej współposiadaczem w części ułamkowej. Objęcie przez posiadacza samoistnego prawa do udziału we własności nieruchomości takim posiadaniem również prawa do udziału we własności nieruchomości innego współposiadacza, wymaga jednoznacznego i wyraźnego zmanifestowania rozszerzenia zakresu swojego władania, także wobec tej osoby. O samoistnym posiadaniu przez współwłaściciela nieruchomości udziałów innych współwłaścicieli nie przesądza przy tym sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością, a nawet pokrywanie przez niego kosztów remontu lub modernizacji znajdujących się tam budynków czy innych urządzeń. Aby przyjąć zaistnienie samoistnego posiadania nie wystarczy poprzestać więc na ustaleniu w toku postępowania tego rodzaju czynności, co niejednokrotnie mogłoby okazać się wystarczające w odniesieniu do niebędącej współwłaścicielem osoby władającej gruntem. Jak wyjaśnił Sąd Okręgowy w Łodzi

w postanowieniu z dnia 29 maja 2019 roku (III Ca 2024/18, L.) „jeśli to współwłaściciel nieruchomości ubiega się o stwierdzenie zasiedzenia udziału we współwłasności przysługującego innej osobie, to z pewnością nie jest w tym celu wystarczające udowodnienie, że władało się rzeczą jak właściciel przy jednoczesnym niewykonywaniu faktycznego posiadania przez drugiego ze współwłaścicieli. Prawo własności przysługuje niepodzielnie wszystkim

współwłaścicielom, więc każdy z nich ma prawo wykonywać swoje uprawnienia wynikające z art. 206 k.c. w stosunku do całej rzeczy i z tej przyczyny okoliczności składające się na element corpus współwłaściciela rzeczy mogą w praktyce nie różnić się od sprawowania władztwa przez jedyne jej właściciela. Jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości nieruchomości wykonywał swoje prawo własności wobec przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej części był posiadaczem samoistnym. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia pozostałych udziałów wymaga natomiast, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia

z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. W zakresie animus possidendi musi mieć wolę władania rzeczą wyłącznie dla siebie i z zamiarem odsunięcia od realizacji praw do niej pozostałych współwłaścicieli oraz ujawnić tę wolę wobec nich i innych osób. Sama jednak świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia

z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, jak wskazano wyżej, uprawniony do współposiadania, mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym, a ciężar udowodnienia przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z ewentualnymi niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem tego przymiotu w sprawie o zasiedzenie”.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy, Sąd za wiarygodne uznał twierdzenia wnioskodawczynie odnośnie nieprzerwanego posiadania przedmiotowej

w nieruchomości przez okres 30 lat pozwalający na zasiedzenie jej udziałów w wysokości 11/12. Przypomnienia wymaga, że od czasu opuszczenia nieruchomości przez teściów wnioskodawczynie, co miało miejsce w 1985 roku, wraz z mężem objęła ona całość nieruchomości w posiadanie, przeprowadziła się do budynku po prawej stronie, w którym zamieszkuje do dnia dzisiejszego, przeprowadziła na nieruchomości szereg prac remontowych, modernizacyjnych, konserwacyjno-naprawczych, opłacała daniny publiczne, wreszcie uiszczała opłaty za media. Prace, o których mowa, były inicjowane i finansowane wyłącznie przez wnioskodawczynię i jej męża, którzy nie pytali o zgodę na ich przeprowadzenie, a przy ich wykonywaniu nie brali udziału uczestnicy postępowania.

W ocenie Sądu brak było zresztą podstaw do przyjęcia, że inne osoby miały interes

w inicjowaniu prac w zakresie nieruchomości, skoro była ona zamieszkana tylko przez M. R. i K. R. (3) oraz ich dzieci. Co oczywiste tak szeroki zakres przeprowadzonych prac na zajmowanej nieruchomości, nie może zostać uznany jedynie, jako związany ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Nie budzi więc wątpliwości okoliczność, że M. R. w sposób wyraźny, dostrzegalny na zewnątrz, zmanifestowała samoistne posiadanie całości nieruchomości. Powyższe potwierdzają dodatkowo depozycje świadków. W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy daje również podstawę do wniosku, iż posiadanie samoistne wnioskodawczynie miało niezakłócony charakter. Od 1985 roku przez okres 30 lat ani razu nie doszło do sytuacji, w której inne osoby poczyniły względem wnioskodawczynie jakiegokolwiek działania mające na celu odzyskanie nieruchomości,

w szczególności nie wzywały jej do wydania części nieruchomości, nie wносиły

o przywrócenie posiadania itp. Nie budzi przy tym wątpliwości, że ewentualne omawianie kwestii nieruchomości wyłącznie między uczestnikami postępowania nie może być postrzegane, jako przejaw wykonywania władztwa nad spornym gruntem, skoro brak było przejawów na zewnątrz, które pozwalałyby na przyjęcie, że traktowali oni nieruchomość jak swoją własność. Co oczywiste ewentualne zamiary innych uczestników 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 M. R.. 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.).

Podsumowując tę część rozważań Sąd doszedł do wniosku, że co najmniej od dnia 1 stycznia 1985 roku władztwo M. R. obejmowało niepodzielnie całą nieruchomości, miało suwerenny charakter i nie zostało zakłócone przez działania innych osób. O czym była mowa, wnioskodawczyni wraz z mężem zajmowała się sporną działką, wykonywała na niej prace remontowe, porządkowe, a także o charakterze inwestycyjnym, płaciła daniny publiczne, uiszczała opłaty za media, wreszcie zmanifestowała 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 takiej prawo do rzeczy, jakie faktycznie wykonuje. Posiadacz jest natomiast w złej wierze, jeśli jest świadomy, że nie przysługuje mu prawo, które wykonuje albo gdy okoliczności danej sprawy nie usprawiedliwiają błędnego przekonania posiadacza, że przysługuje mu prawo faktycznie wykonywane. Oczywiście przy ocenie dobrej bądź złej wiary u posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia nieruchomości w posiadanie. Nie można uznać, że jest w dobrej wierze posiadacz samoistny, który nabył posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego; osoba taka bowiem zdaje sobie sprawę z tego, że nie nabywa prawa własności (podobnie. m.in. uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 roku, III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 48; glosy aprobujące: J. G., PiP 1992, z. 5 s. 116; M. W., PS 1993, nr 6, s. 82). Skoro zatem wnioskodawczyni wraz z mężem objęli władztwo nad nieruchomością w sposób nieformalny, nie można przyjąć, że byli jej posiadaczami w dobrej wierze (co jednak ma jedynie wpływ na długość okresu samoistnego posiadania, którego upływ jest potrzebny do zasiedzenia prawa własności). W realiach przedmiotowej sprawy zastosowanie zatem znajdzie dłuższy termin zasiedzenia, bezsprzecznie bowiem M. R. i K. R. (3) mieli świadomość, że nie przysługuje im tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości.

Wreszcie wyjaśnienia wymaga, że M. R. nie mogła nabyć przez zasiedzenie udziału w wysokości 1/12 w przedmiotowej nieruchomości, którego stała właścicielką wskutek dziedziczenia po zmarłym mężu.

Tym samym należy uznać, że M. R. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2015 roku udział w wysokości 11/12 w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 598 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...). W pozostałej części wniosek podlegał oddaleniu.

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