

Sygn. akt I Ns 84/18

POSTANOWIENIE

Dnia 2 lipca 2019 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Patrycja Łuczak

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2019 roku w Zgierzu na rozprawie

z wniosku **J. T.**

z udziałem **P. T., A. T. (1), B. M., T. T. (1), K. R., T. T. (2), A. W. (1), J. K., E. P., A. K. i M. P.**

o zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek A. K. o zasiedzenie;
2. stwierdzić, że J. T. nabyła przez zasiedzenie z mocy samego prawa z dniem 1 stycznia 2018 roku własność nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) położonej w A. przy ulicy (...)
o powierzchni 0,1030 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi zbiór dokumentów (...)(dawny numer (...));
3. nie obciążać uczestników postępowania nieuiszczonymi kosztami sądowymi;
4. ustalić, iż w pozostałej części uczestnicy postępowania ponoszą we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 84/18

UZASADNIENIE

W dniu 13 maja 2015 roku J. T. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Zgierzu z wnioskiem o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2014 roku własność nieruchomości położonej w A. przy ul. (...),

o powierzchni 1.030 m⁽²⁾, oznaczonej jako działka nr (...) obrębu A, dla której Sąd Rejonowy

w Z. prowadzi zbiór dokumentów (...) Jednocześnie wnioskodawczyni wniosła

o zwolnienie od kosztów sądowych w całości. W uzasadnieniu podniesiono, iż jak wynika

z aktu notarialnego z dnia 24 sierpnia 1948 roku, Repertorium(...) sporządzonego przez zastępcę notariusza S. Ś. E. C.,

nieruchomość stanowiła własność I. vel J. – M. B.. Następnie spadkobiercy właściciela nieruchomości, za wyjątkiem

spadkobierców jednego z nich a mianowicie A. S. (1), sprzedali wskazane w akcie udziały po połowie T. D. oraz jego

żonie M. D. (1). W ocenie wnioskodawczyni, analiza powołanego aktu notarialnego, w tym brak wykazania tytułu

prawnego zbywców nieruchomości, pozwala na uznanie, że

w wyniku umowy nie doszło do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości. Tym samym dalsze akty

notarialne, w których dokonywany był obrót nieruchomością, w tym ten podpisany przez nią i jej męża, uznać należy

za bezskuteczne w zakresie przenoszenia własności nieruchomości. W dniu 5 maja 1981 roku 13/32 udziałów znalazło

się w posiadaniu małżonków R. i J. T.. Małżonkowie posiadali przedmiotową nieruchomość, a pozostałe osoby, które

wywodziły swoje prawa do nieruchomości

z dziedziczenia po T. D. nie interesowały się nieruchomością aż do 2010 roku.

Od momentu objęcia nieruchomości w posiadanie małżonkowie T. nie mieli żadnego kontaktu z następcami prawnymi A. S. (1). Po śmierci R. T. władztwo nad nieruchomością objęła wnioskodawczyni, co zaakceptowali jego pozostali spadkobiercy. Jako uczestników postępowania wnioskodawczyni wskazała dzieci swoje i jej zmarłego męża R. P. T., A. T. (2), B. M., T. T. (1), T. T. (2) i K. R. oraz rodzinę zmarłego T. T. (5) P., A. W. (1) i J. K..

(wniosek – k. 2 – 8)

Postanowieniem z dnia 7 września 2015 roku Sąd zwolnił J. T. od kosztów sądowych w niniejszej sprawie w całości.

(postanowienie – k. 73)

Pismem z dnia 26 listopada 2015 roku T. P. oświadczył, iż nie zgadza się ze stwierdzeniem wnioskodawczyni, że małżonkowie R. i J. T. od 1981 roku posiadali przedmiotową nieruchomość. Podniósł, iż J. T. począwszy od dnia 5 maja 1981 roku była świadoma faktu, że wraz z mężem stali się posiadaczami jedynie 13/32 udziałów nieruchomości. Natomiast od momentu nabycia swoich udziałów próbowali odkupić udziały od M. W. i J. P. (1).

(pismo uczestnika – k. 109-111)

Pismem z dnia 1 grudnia 2015 roku A. W. (1) w imieniu własnym oraz w imieniu córki J. K. wniosła o oddalenie wniosku o zasiedzenie.

W uzasadnieniu podniosła, iż M. W. oraz J. P. (1) wielokrotnie w drugiej połowie lat 80-tych przebywały na przedmiotowej nieruchomości w celu prowadzenia rozmów i uzgodnień z J. i R. T. o nabyciu przysługujących im udziałów w nieruchomości. Wskazano także, iż nieruchomość w latach 80-tych znajdowała się pod zarządem państwowymi i następnie na początku lat 90-tych z chwilą utworzenia jednostki samorządu terytorialnego pod zarządem Gminy A.. Wnioskodawczyni nie decydowała, kto może mieszkać w nieruchomości i z niej korzystać, nie pobierała też z nieruchomości pożytków, nie dysponowała nieruchomością w pełni jak właściciel. M. W. oraz J. P. (1) kierowały wspólnie z małżonkami T. wystąpienie o zwolnienie nieruchomości spod zarządu państwowego, co wskazuje na władanie przez nie nieruchomością.

(pismo uczestnika – k. 116 – 120)

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2016 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. z uwagi na śmierć uczestnika T. P..

(postanowienie – k. 135)

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2018 roku Sąd podjął postępowanie z udziałem następców prawnych T. E. P., A. K. i M. P..

(postanowienie – k. 153)

Na terminie rozprawy w dniu 12 marca 2018 roku pełnomocnik wnioskodawczyni poparł wniosek. Uczestnicy P. T., A. T. (1), B. M., T. T. (1), T. T. (2) i K. R. przyłączyli się do wniosku. Uczestnicy A. W. (1) w imieniu własnym i jako pełnomocnik J. K., E. P., A. K. i M. P. wnieśli o oddalenie wniosku.

(protokół – k. 229-229v.)

W dniu 8 maja 2018 roku uczestniczka A. K. oświadczyła, iż nie zgadza się ze stwierdzeniem, że J. T. nabyła z dniem 1 stycznia 2014 roku przedmiotową nieruchomość. Jednocześnie uczestniczka złożyła wniosek o ustalenie zasiedzenia w dobrej wierze z dniem 25 sierpnia 1958 roku nieruchomości objętej w posiadanie przez małżonków M. i T. D. w dniu 24 sierpnia 1948 roku.

(pismo uczestniczki – k. 233 – 235)

W dniu 9 października 2018 roku A. K. wniosła o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie w dobrej wierze z dniem 26 sierpnia 1968 roku udziału w nieruchomości położonej w A. przy ul. (...), o powierzchni 1.030 m², oznaczonej jako działka nr (...) obrębu A, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi (...) na rzecz spadkobierców T. D., tj. M. W. oraz J. P. (1) w udziałach po 1/6 części każda z nich.

(pismo uczestniczki – k. 286 – 288)

Pełnomocnik wnioskodawczynie wniósł o oddalenie wniosku uczestniczki A. K..

(pismo wnioskodawczynie – k. 304-305)

Na rozprawie w dniu 12 marca 2019 roku pełnomocnik wnioskodawczynie wniósł o rozliczenie kosztów postępowania biorąc pod uwagę sprzeczne interesy stron biorących udział w postępowaniu.

(protokół – k. 321)

Na terminie rozprawy w dniu 18 czerwca 2019 roku pełnomocnik wnioskodawczynie poparł wniosek J. T.. Uczestnicy P. T., A. T. (1), B. M., K. R. i T. T. (2) przyłączyli się do wniosku wnioskodawczynie, wnieśli o oddalenie wniosku A. K.. Uczestniczka A. W. (1) w imieniu własnym i jako pełnomocnik J. K. wniosła o oddalenie wniosku J. T., przyłączyła się do wniosku A. K.. A. K. poparła swój wniosek, wniosła o oddalenie wniosku wnioskodawczynie.

(protokół – k. 338, k. 340)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 sierpnia 1948 roku został sporządzony akt notarialny Repertorium A Nr (...) mający dokumentować umowę sprzedaży udziału w zabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), położonej w A. przy ulicy 11-go Listopada pod nr 26. Na mocy powyższej umowy M.-I. Z., R. S. oraz C. P. sprzedali udział w przedmiotowej nieruchomości wynoszący 13/16 części T. i M. małżonkom D.. Zbywcy złożyli zapewnienie, iż są spadkobiercami (w w/w udziale) I. vel J.-M. B., który miał być właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Na potwierdzenie własności przy akcie okazano zaświadczenie Zarządu Miejskiego w A. z dnia 19 grudnia 1946 roku, z którego wynikało, że I. vel J.-M. był właścicielem w/w nieruchomości. Przy czym, w akcie tym zbywcy wskazali, iż udział 2/16 w spadku po I. vel J.-M. B. przeszedł na spadkobierców A. S. (1). Dodali, iż poza nimi i spadkobiercami A. S. (1) nie ma nikogo innego, kto by miał prawa do spadku po I. vel J.-M. B.. Zbywcy wyrazili nadto zgodę na ujawnienie nabywców jako właścicieli udziału, który był przedmiotem niniejszej umowy, a w tym celu nabywcom przysługiwać miało prawo do zamknięcia już wszczętego postępowania spadkowego po I. vel J.-M. B., uzyskania prawomocnej decyzji sądowej w tym przedmiocie oraz do wszczęcia i przeprowadzenia sprawy o przyznanie tytułu własności spadkowej nieruchomości na zasadzie przemilczenia.

(kserokopia aktu notarialnego – k.13-14; przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:16:24-00:17:44] – k. 308 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:19:57-00:46:10]

– k. 229v.; przesłuchanie uczestniczki A. K. – k. 284 i [00:33:13-00:44:16]

– k. 339)

T. i M. małżonkowie D. zamieszkali na tej nieruchomości w 1948 roku. Płacili podatki i za ubezpieczenie nieruchomości.

(przesłuchanie uczestniczki A. K. – k. 284; dowody ubezpieczeniowe – k. 289 i k. 290; pokwitowanie – k. 281; wezwanie płatnicze – k. 282)

T. D. zmarł 24 stycznia 1958 roku. Spadek po nim nabyła żona M. D. (1), jak również córki z poprzedniego małżeństwa M. W. oraz J. P. (1).

(kserokopia postanowienia – k. 16; postanowienia – k. 16 i k. 24 załączonych akt I Ns 477/84; przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:16:24-00:17:44] – k. 308

w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:19:57-00:46:10] – k. 229v.; przesłuchanie uczestniczki A. K. [00:33:13-00:44:16] – k. 339)

28 października 1964 roku został sporządzony akt notarialny, zgodnie z którym M. D. (2) miała darować J. i S. małżonkom R. przysługujący jej udział w nieruchomości wynoszący 13/32 części. Umowa która miała przenieść prawo własności podpisana została u notariusza 2 marca 1965 roku.

(kserokopia zaświadczenia ze zbioru dokumentów – k. 15; przesłuchanie uczestnika P. T. [00:12:17 – 00:16:29] – k. 338v.; przesłuchanie uczestniczki A. K. [00:33:13-00:44:16] – k. 339-339v.; akty notarialne – załączony zbiór dokumentów ZD 6537, dawniej ZD 14990)

Od tego momentu M. D. (1) nie mieszkała już na przedmiotowej nieruchomości.

(przesłuchanie uczestniczki A. K. – k. 284)

19 sierpnia 1965 roku J. i S. małżonkowie R. zawarli w formie aktu notarialnego z J. i A. małżonkami H. umowę sprzedaży udziału 13/32 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Umowa, która miała przenieść prawo własności pochodzi z 5 kwietnia 1967 roku.

(kserokopia zaświadczenia ze zbioru dokumentów – k. 15; przesłuchanie uczestnika P. T. [00:12:17 – 00:16:29] – k. 338v.; przesłuchanie uczestniczki A. K. [00:33:13-00:44:16] – k. 339v.; akty notarialne – załączony zbiór dokumentów ZD 6537, dawniej ZD 14990)

13 kwietnia 1967 roku małżonkowie H. sprzedali w/w udział A. G.

i Z. G.. Od tego momentu nieruchomością zajmowała się pani G..

Akt notarialny zawierający umowę przeniesienia udziału został sporządzony 22 kwietnia 1981 roku.

(kserokopia zaświadczenia ze zbioru dokumentów – k. 15; przesłuchanie uczestnika P. T. [00:12:17 – 00:16:29] – k. 338v.; przesłuchanie uczestniczki A. K. [00:33:13-00:44:16] – k. 339v.; akty notarialne – załączony zbiór dokumentów (...), dawniej (...))

M. D. (1) zmarła w 1974 roku.

(bezsporne)

Od 1975 roku R. T. prowadził na tej nieruchomości zakład rzemieślniczy „krawiectwo miarowe damskie ciężki i męskie”.

(kopia opinii zakładu pracy do wniosku z 5 maja 1987 roku – k. 264)

5 maja 1981 roku A. G. i Z. G. jako sprzedające zawarły

z R. i J. małżonkami T. jako kupującymi warunkową umowę sprzedaży udziałów 13/32 w prawie własności spornej nieruchomości. Umowę przenoszącą własność podpisali u notariusza 19 sierpnia 1981 roku.

(kserokopia zaświadczenia ze zbioru dokumentów – k. 15; przesłuchanie uczestnika P. T. [00:12:17 – 00:16:29] – k. 338v.; akty notarialne – załączony zbiór dokumentów (...), dawniej (...))

W pierwszym rejestrze pomiarowo – klasyfikacyjnym z dnia 15 grudnia 1965 roku dla działki numer (...) (której obecnie odpowiada działka numer (...)) jako władającego ujawniono J. H. w udziale 13/32 oraz spadkobierców T. D.

w udziale 19/32. Na podstawie rejestru gruntów z dnia 1 grudnia 1967 roku dla przedmiotowej działki jako właściciela ujawniono oprócz spadkobierców T. D. także Z. G. i A. G. w udziale 13/32. Zgodnie zaś ze szczegółowym rejestrem pomiarowo

– klasyfikacyjnym z marca 1979 roku dla działki numer (...) ujawniono jako władających Z. G. oraz A. G.. Na podstawie zaś rejestru gruntów sporządzonego

17 listopada 1986 roku dla przedmiotowej działki wykazano jak współwłaścicieli R. T. oraz J. T..

(pismo informacyjne Starostwa Powiatowego w Z. – k. 124)

Małżonkowie T. zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości

wraz z dziećmi od 1981 roku. Wówczas lokale znajdujące się w piętrowej kamienicy

i parterowej oficynie posadowionych na nieruchomości zajmowane były przez osoby trzecie

– najemców kwaterunkowych z uwagi na objęcie budynku publiczną gospodarką lokalami. Większość lokatorów opuściła nieruchomość w latach 80-tych. Ostatnia osoba wyprowadziła się w 2000 roku. Kolejni z lokatorów sukcesywnie opuszczali lokale m.in. zachęceni zapłatą ze strony R. T.. Czynsz opłacany był przez lokatorów bezpośrednio

do R. oraz J. T., choć jego wysokość określał Urząd Miasta i Gminy A..

(kopia wykazu budynków mieszkalnych podlegających pod publiczną gospodarkę lokalami

– k. 269 – 271; przesłuchanie wnioskodawczyni J. T. [00:34:46-00:52:25]

– k. 241v.; przesłuchanie uczestnika A. T. (1) [00:25:42 – 01:03:13] – k. 309

– 310; przesłuchanie uczestnika P. T. [01:03:13 – 01:09:24] – k. 310, k. 311 oraz k. 284v. i k. 285; przesłuchanie uczestniczki B. M. [01:09:24 – 01:16:16]

– k. 311; przesłuchanie uczestnika T. T. (1) [01:16:16-01:26:49] – k. 311; przesłuchanie uczestniczki K. R. [01:26:49 – 01:49:31] – k. 312-313; przesłuchanie uczestnika T. T. (2) [00:03:38-00:26:18] – k. 320, k. 321)

R. T. nadal prowadził w jednym z lokali zakład krawiecki. Poza tym pracował jeszcze w państwowym zakładzie jako krawiec. Ponadto hodował nutrie i szył futra.

(przesłuchanie uczestnika A. T. (1) [00:38:13-01:00:50] – k. 310 i [00:57:12

-01:00:14] – k. 340; przesłuchanie uczestnika T. T. (2) [00:28:59-00:29:59]

– k. 339)

Po zamieszkaniu na nieruchomości małżonkowie T. przystąpili do jej uporządkowania, naprawili płot, postawili komórki, w których trzymali zwierzęta gospodarskie.

(przesłuchanie wnioskodawczyni J. T. [00:34:46-00:52:25] – k. 241v.)

W latach 80-tych XX wieku R. T. kilkakrotnie zwracał się do Urzędu Miasta i Gminy w A. z pytaniami odnoszącymi się do wsparcia finansowego remontu przedmiotowej nieruchomości, przydziału materiałów budowlanych czy też zasiedlania lokali na przedmiotowej nieruchomości. Pisma z Urzędu Miasta były kierowane do R. T. jako właściciela posesji. Odpowiadano, że jest właścicielem i powinien sam załatwić materiały budowlane i przeprowadzać remonty.

(kserokopia pism z Urzędu Miasta i Gminy w A. – k. 185, k. 185v.,

k. 306; przesłuchanie uczestnika P. T. [00:19:17 – 00:24:02] – k. 308 oraz k. 285; przesłuchanie uczestnika A. T. (1)

[01:03:13-01:09:24] – k. 311)

Od momentu zamieszkania na przedmiotowej nieruchomości małżonkowie T. płacili od niej podatek w całości.

(przesłuchanie uczestnika P. T. – k. 285; przesłuchanie uczestnika A. T. (1) [00:38:13-01:00:50] – k. 310;

przesłuchanie uczestnika T. T. (2) [00:03:38-00:20:32] – k. 320; kopie decyzji w sprawie ustalenia podatku od nieruchomości

– k. 186)

Okolo 1982-1983 roku R. T. przyjechał do syna M. W.
i proponował odkupienie udziałów po T. D..

(przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) – k. 284)

7 lutego 1984 roku P. T. – syn J. i R. T. złożył do Urzędu Miasta i Gminy w A. wniosek o przydzielenie mu opróżnionego mieszkania w domu na posesji przy ul. (...) jako pełnoletniemu dziecku właściciela nieruchomości.

(kopia podania – k. 259)

Tego samego dnia R. T. również wniósł pismo do Urzędu Miasta z prośbą o umożliwienie (na podstawie art. 30 ust. 2 prawa lokalowego) zajęcia opróżnianych przez lokatorów mieszkań przez niego i jego pełnoletnie dzieci. We wniosku tym wskazał, iż jest jedynym właścicielem całości posesji, ponieważ płaci podatek od całości.

(kopia podania – k. 260-260v)

17 lutego 1984 roku Urząd Miejski wydał zgodę na zamieszkanie przez P. T. w opróżnionym przez A. W. (2) lokalu mieszkalnym położonym

w A. przy ul. 22-go lipca nr 26 w A..

W zaświadczeniu jako współwłaściciela budynku wskazano R. T..

(kopia zaświadczenia – k. 258)

Okolo 1985-1986 roku M. W. i J. P. (1) na prośbę R.

i J. T. złożyły wspólnie z nimi wniosek do Urzędu Miasta o zwolnienie nieruchomości spod kwaterunku. M. W. i J. P. (1) zgodziły się

na powyższe, gdyż taki warunek postawili małżonkowie T. przed odkupieniem udziałów po T. D.. Od tego momentu do 1993 roku nie było żadnych kontaktów pomiędzy M. W. i J. P. (1) lub jej spadkobiercami z rodziną T..

(przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:16:24-00:17:44] – k. 308

w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:19:57-00:46:10] – k. 230 oraz k. 284 i [00:44:22-00:40:30] – k. 339v.; przesłuchanie uczestniczki A. K. – [00:15:19-00:16:09] – k. 308 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:47:09-00:54:55] – k. 230v. oraz k. 283v.)

23 stycznia 1987 roku T. T. (1) – syn R. i J. T. złożył podanie do Urzędu Miasta i Gminy w A. o przydzielenie mu mieszkania po H. Z.. Pismem, które wpłynęło 16 kwietnia 1987 roku, R. T. także wniósł o przydział tego lokalu na potrzeby jego dzieci.

(kopia podania – k. 266, kopia odpowiedzi – k. 267, kopia podania – k. 268)

Decyzją z dnia 7 maja 1987 roku przydzielono J. oraz R. T. dodatkową, sąsiednią izbę, składającą z pokoju z kuchnią położoną w tym samym budynku

co zajmowany przez nich lokal mieszkalny przy ul. (...) w A.. Wraz z nim prawo do zamieszkiwania tam otrzymali dwaj synowie T.

i T.. Decyzja ta została wydana w związku z wnioskiem złożonym przez R. T. w dniu 5 maja 1987 roku, w którym wskazał, iż jest właścicielem i głównym administratorem domu.

(kopia decyzji – k. 261; kopia wniosku o przydział mieszkania – k. 262-265)

Od tego momentu członkowie rodziny małżonków T. nie pytali w urzędach o możliwość zajmowania kolejnych opuszczanych przez lokatorów pomieszczeń. Decyzje

w tym przedmiocie podejmowali wyłącznie małżonkowie T.. Nie pytali o zgodę M. W. czy J. P. (1). Nawet nie informowali ich o wyprowadzaniu lokatorów i wprowadzaniu członków swojej rodziny.

(przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:16:24-00:17:44] – k. 308

w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:19:57-00:46:10] – k. 230; przesłuchanie uczestnika A. T. (1) [00:25:42-01:00:50] – k.309)

M. W. i J. P. (1) i członkowie ich rodzin nigdy nie kierowali wobec małżonków T. żądania udostępnienia któregoś z lokali na ich potrzeby, ani nie czynili starań o wydanie im nieruchomości. Rodzina T. nie płaciła M. W. i J. P. (2) bądź ich krewnym za zamieszkiwanie na tej nieruchomości.

(przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:16:24-00:17:44] – k. 308

w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:19:57-00:46:10] – k. 230; przesłuchanie uczestniczki A. K. – k. 283v.)

Małżonkowie T. realizowali na nieruchomości sukcesywnie liczne prace remontowe, w tym podciągnęli do swojego mieszkania wodę i urządzili łazienkę, założyli wodę do lokalu zajmowanego przez lokatorów państwa Z., założyli centralne ogrzewanie na dwóch kondygnacjach, podciągnęli wodę na poddasze, wymienili instalację elektryczną, wykonali szamba. Ponadto dbali o porządek na posesji. Również lokatorzy wszelkie zapytania dotyczące remontów i napraw kierowali do R. T.. Większość prac była realizowana z własnych środków rodziny T.. Własnymi siłami wykonywali takie prace jak malowanie, smarowanie dachu, wymiana grzejników. Spadkobiercy państwa D. nie uczestniczyli w finansowaniu jakichkolwiek prac.

(zeznania świadka J. J. (4) [00:07:25-00:22:18] – k. 240v.-241; przesłuchanie wnioskodawczyni J. T. [00:34:46-00:52:25] – k. 241v.; przesłuchanie uczestnika A. T. (1) [00:25:42 – 01:03:13] – k. 309 – 310; przesłuchanie uczestnika P. T. [01:03:13 – 01:09:24] – k. 310,311 oraz k. 285; przesłuchanie uczestniczki B. M. [01:09:24 – 01:16:16] – k. 311; przesłuchanie uczestnika T. T. (1) [01:16:16 – 01:26:49] – k. 311, k. 312; przesłuchanie uczestniczki K. R. [01:26:49 – 01:40:25] – k. 312; przesłuchanie uczestnika T. T. (2) [00:03:38 -00:23:13] – k. 320-321)

T. nie informowali P. ani W. o dokonywanych remontach.

(przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:16:24-00:17:44] – k. 308

w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:19:57-00:46:10] – k. 230)

Spadek po zmarłej 10 grudnia 1990 roku J. P. (1) na podstawie ustawy w całości nabył jej syn T. P..

(kserokopia postanowienia – k. 18; przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:16:24

-00:17:44] – k. 308 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:19:57-00:46:10] – k. 229v.)

Po 1990 roku, po wyprowadzeniu się małżonków T. z mieszkania na parterze do innego lokalu na piętrze zwolnionego przez lokatorów, w różnych okresach w lokalu przystosowanym z ich pierwotnego mieszkania prowadzony był sklep spożywczy, sklep metalowy, warzywniak oraz bar.

(przesłuchanie uczestnika P. T. [00:08:47 – 00:16:29] – k. 338v.; przesłuchanie uczestnika T. T. (2) [00:22:06 – 00:28:59] – k. 339; przesłuchanie uczestnika A. T. (1) [00:57:12-01:00:14] – k. 340)

22 sierpnia 1991 roku M. W. lub J. P. (1) złożyła wniosek do Urzędu Miasta i Gminy A. o ujawnienie ich w ewidencji gruntów dla przedmiotowej nieruchomości jako spadkobierców po T. D. w udziale 13/32.

W związku z tym w wypisie z rejestru gruntów z sierpnia 1981 roku jako współwłaściciele ujawnieni byli R. i J. małżonkowie T. w udziale 26/64, M. W.

w 13/64, J. P. (1) w 13/64 i spadkobiercy A. S. (2) w 12/64.

(podanie – k. 256-257v., kopia wypisu z rejestru gruntów, opis i mapa – k. 272)

1 lutego 1993 roku R. i J. T. wystąpili do Sądu Rejonowego w Z. z wnioskiem o stwierdzenie, że nabyli z dniem 1 stycznia 1985 roku przez zasiedzenie 19/32 części własności nieruchomości położonej w A. przy ul. 11-go listopada 26. Postępowanie to jednak zostało postanowieniem z dnia 21 kwietnia 1994 roku zawieszono na zgodny wniosek stron. Natomiast z uwagi na niezgłoszenie zarówno przez wnioskodawców jak i uczestników wniosku o jego podjęcie, Sąd postanowieniem z dnia 28 czerwca 2005 roku umorzył postępowanie.

(wniosek o zasiedzenie – k. 2-3 załączonych akt I Ns 83/93; postanowienie o zawieszeniu – k. 84 załączonych akt I Ns 83/93; postanowienie o umorzeniu – k. 85 załączonych akt I Ns 83/93;)

Pismem datowanym na dzień 29 lipca 1997 roku pełnomocnik R. i J. T. informował M. W., iż są oni gotowi przystąpić do negocjacji co do możliwości spłacenia jej oraz T. P. z udziałów w nieruchomości w A..

(pismo informacyjne – k. 236; przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:16:24-00:17:44] – k. 308 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:19:57-00:46:10] – k. 229v.-230 oraz k. 284; przesłuchanie uczestniczki A. K. – [00:15:19-00:16:09] – k. 308 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:47:09-00:54:55] – k. 230v. oraz k. 283v.; przesłuchanie uczestniczki E. P. – k. 284v.)

M. W. zmarła 5 listopada 1999 roku. Spadek po niej nabył w całości W. W.. Spadkobierczyniami W. W. są żona A. W. (1) i córka J. K..

(kserokopia postanowienia – k. 17; przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:16:24-00:17:44] – k. 308 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:19:57-00:46:10] – k. 229v.)

Od 2000 roku nieprzerwanie wyłącznie T. i J. T., a następnie sama J. T., płacili podatek od nieruchomości.

(poświadczone za zgodność z oryginałem kopie decyzji o wymiarze podatku – k. 21-22, k. 25-26, k. 29, k. 34, k. 36, k. 38, k. 40, k. 42, k. 44; poświadczone za zgodność z oryginałem kopie pokwitowań – k. 23-24, k. 27-28, k. 30-33, k. 35, k. 37, k. 39, k. 41, k. 43, k. 45; kopie decyzji i wymiarze podatku – k. 186v.-188; kopie pokwitowań – k. 188v.-190v.)

Krewni M. W. i J. P. (1) nie regulowali opłat publicznoprawnych związanych z przedmiotową nieruchomością.

(przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:17:44-00:19:44] – k. 308 oraz k. 284; przesłuchanie uczestniczki E. P. – k. 284v.)

Od 2000 roku R. T., a następnie J. T., ubezpieczali dom położony przy ul. (...) w A. w (...) Spółce Akcyjnej. Ubezpieczenie to było wznawiane kilkanaście razy na następujące po sobie roczne okresy.

(poświadczone za zgodność z oryginałem kopie polis ubezpieczeniowych – k. 46-62; kserokopie polis ubezpieczeniowych – k. 191 – 194v.)

W latach 2002 – 2006 w jednym z lokali, który uprzednio był mieszkaniem R. i J. T., a po ich przeniesieniu się na górę został przerobiony na użytkowy, córka K. R. prowadziła bar, nie płacąc nikomu czynszu. Następnie bar prowadzony był przez J. T.. Wcześniej bar prowadził T. T. (1). Następnie w lokalu tym członkowie rodziny J. T. prowadzili sklep spożywczy. Od 2017 roku lokal jest remontowany. Sąsiedni lokal na parterze również z urządzeniem wejściem od ulicy został wynajęty w 2000 roku przez J. T. na sklep (...) firmy (...).

Czynsz pobiera J. T.. Przeznaczając lokale pod sklepy czy inną działalność, zarówno wnioskodawczyni jak i mąż nie uzyskiwali od nikogo zgody, w tym od M. W.

i J. P. (1) bądź ich spadkobierców. Nie dzielili się z nimi zyskami z czynszu. Zgodę co do prowadzenia działalności gospodarczej na terenie nieruchomości wyrażali wyłącznie wnioskodawczyni lub wcześniej jej mąż.

(przesłuchanie uczestniczki K. R. [00:16:42 – 00:21:01] – k. 338v.; przesłuchanie uczestnika A. T. (1) [00:38:13-01:00:50] – k. 310 i [00:57:12-01:00:14] – k. 340; przesłuchanie uczestnika T. T. (1) [01:16:16-01:26:49] – k. 311, k. 312; przesłuchanie uczestnika T. T. (2) [00:21:29-00:26:18] – k. 321 i [00:22:06 – 00:28:59] – k. 339; przesłuchanie uczestnika P. T. [00:08:47 – 00:16:29] – k. 338v.; przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:44:22-00:49:30] – k. 339v.)

W 2006 roku R. T. sprzedał dwie należące do niego działki położone w A. przy ul. (...) celem sfinansowania remontu budynku przy ul. (...).

(kopie oświadczeń do Urzędu Skarbowego – k. 195 i k. 195v.; przesłuchanie uczestniczki K. R. [01:26:49 – 01:44:54] – k. 312 i k. 313)

9 września 2006 roku zmarł R. T.. Spadek po nim nabyła żona J. T. w 1/4 części jak również dzieci: T. T. (1), P. T., A. T. (1), B. M., K. R. i T. T. (2) po 3/24 każde z nich.

(kserokopia postanowienia – k. 19; postanowienie – k. 20 załączonych akt I Ns 216/09)

Od śmierci R. T. o przedmiotowej nieruchomości decyduje J. T..

(przesłuchanie uczestniczki K. R. [01:26:49 – 01:40:25] – k. 312)

Od jesieni 2016 roku do końca 2017 roku wykonanych zostało szereg prac remontowych, w tym wymiana części stolarki okiennej i obróbki blacharskie. Koszty pokryła J. T..

(kserokopie faktur – k. 211v.-212, k. 216-228; przesłuchanie uczestniczki K. R. [01:26:49 – 01:49:31] – k. 312)

W 2008 roku nastąpiło podłączenie budynku do kanalizacji. Za projekt i wykonanie prac zapłaciła J. T..

(kserokopia faktury – k. 200v.)

W tym samym roku wykonane zostały także inne prace remontowe. Za materiały płaciła J. T., m.in. wymieniona została brama wjazdowa na posesję, dokonano ocieplenia budynku styropianem, wymieniono rynny.

(kopie faktur – k. 198v.-200, k. 201-211, k. 213-215v)

8 maja 2010 roku W. W. i T. P. wnieśli do Sądu Rejonowego w Z. przeciwko R. T. i J. T. pozew o zapłatę za korzystanie z 26/96 części nieruchomości.

(pozew – k. 2-5 załączonych akt I C 472/10)

Wyrokiem z dnia 31 października 2013 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 472/10 Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo A. W. (1), J. K. i T. P. przeciwko J. T., T. T. (1), P. T., A. T. (1), B. M., K. R.

i T. T. (2) w przedmiocie wynagrodzenia za korzystanie, przez okres 10 lat poprzedzających wniesienie pozwu, z 29/96 części udziałów należących do powodów

w nieruchomości położonej w A. przy ul. (...), dla której prowadzony jest ZD 14990. Sąd ustalił wówczas, iż gdyby przyjąć, iż istotnie I. vel J.-M. B. przysługiwał tytuł własności przedmiotowej nieruchomości, to M. Z., R. S. oraz C. P. nie wykazali w żaden prawnie skuteczny sposób swego następstwa prawnego po nim. Tym samym nie mogli oni skutecznie przenieść na M. i T. małżonków D. jakiegokolwiek udziału w przedmiotowej nieruchomości. W tej sytuacji spadkobiercom T. D. nie służy roszczenie o zapłatę wobec osób posiadających tę nieruchomość także bez tytułu prawnego.

(wyrok – k. 306 załączonych akt sprawy I C 472/10; uzasadnienie wyroku – k. 312-323; przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:16:24-00:17:44] – k. 308 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:19:57-00:46:10] – k. 230)

W 2015 roku na koszt J. T. wymieniona została pozostała stolarka okienna w domu posadowionym na spornej działce.

(kserokopia faktury – k. 196; kserokopia zamówienia okien – k. 196v.; kserokopie potwierdzeń zapłaty – k. 197-198)

Po śmierci R. T. większość prac finansowała wnioskodawczyni. Ona decydowała, co trzeba zrobić i kiedy, a prace wykonywali synowie.

(przesłuchanie wnioskodawczyni J. T. [00:34:46-00:52:25] – k. 241v.; przesłuchanie uczestnika A. T. (1) [00:38:13-01:00:50] – k. 310; przesłuchanie uczestnika T. T. (1) [01:16:16-01:26:49] – k. 311-312; przesłuchanie uczestniczki K. R. [01:26:49 – 01:49:31] – k. 312)

Spadek po zmarłym w dniu 22 listopada 2015 roku T. P. na podstawie ustawy nabyli żona E. P. oraz dzieci A. K. i M. P..

(kopia aktu zgonu – k. 132; potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia aktu poświadczenia dziedziczenia – k. 148 – 149; przesłuchanie uczestniczki A. W. (1) [00:16:24-00:17:44] – k. 308 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi [00:19:57-00:46:10] – k. 229v.)

Na chwilę obecną na przedmiotowej nieruchomości zamieszkują J. T., P. T. oraz T. T. (1) z rodziną.

(przesłuchanie uczestnika P. T. – k. 285; przesłuchanie uczestnika A. T. (1) [00:38:13-01:00:50] – k. 310; przesłuchanie uczestnika T. T. (1) [01:16:16-01:26:49] – k. 311)

Pomimo dokonania ogłoszenia o toczącym się postępowaniu, nikt nie zgłosił się do udziału w sprawie.

(ogłoszenie – k. 105, potwierdzenia dokonania ogłoszenia – k. 106, k. 237, k. 244 oraz egzemplarz Gazety Prawnej załączony do akt)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, które uznał za wiarygodne.

Choć A. W. (1) zarzucała w odpowiedzi na wniosek, że małżonkowie T. załączyli potwierdzenia zapłaty podatku dopiero od 2000 roku, to w wyjaśnieniach informacyjnych, potwierdzonych następnie podczas przesłuchania, przyznała, iż T. najprawdopodobniej płacili podatki od 1981 roku, tj. od kiedy posiadali nieruchomość. Przy czym dodała, że płacili podatki, gdyż korzystali z nieruchomości.

Uczestniczka A. W. (1) złożyła do akt wnioski M. W. i J. P. (1) skierowany do Urzędu Miasta o wpisanie ich do ewidencji gruntów, przy czym dokument ten opatrzony jest jednym niewyraźnym podpisem. Sąd nie był więc w stanie jednoznacznie zidentyfikować autora tego pisma.

Podkreślenia wymagają słowa A. K., iż M. W. i J. P. (1), ani ich spadkobiercy nie czynili starań o ustalenie prawa własności do tej nieruchomości ani o jej „wyciągnięcie”, przy czym uczestniczka tłumaczyła to wolą sprzedaży przysługujących im udziałów oraz zainteresowaniem małżonków T. w ich dokupieniu. Natomiast A. W. (1) przyznała, iż pomimo wskazywania M. W.

i J. P. (1) na decyzjach podatkowych, podatki płacili wyłącznie T.. Przy czym, jak wskazała uczestniczka, robili to, ponieważ tam mieszkali. Natomiast E. P. przyznała, iż od momentu zakupu części nieruchomości (w rozumieniu udziałów) od innych współwłaścicieli (tj. innych niż M. W. i J. P. (1)) państwo T. zajmowali całość nieruchomości i od tego czasu płacili podatki i ubezpieczali nieruchomość, bo użytkowali. Poza tym E. P. stwierdziła, iż trudno jej odpowiedzieć na pytanie, czy rodzina J. P. (1) zrobiła coś poza sprzeciwem w sprawach o zasiedzenie, żeby do zasiedzenia na rzecz państwa T. nie doszło.

Sąd zwrócił również uwagę, iż M. W. nie potrafiła odpowiedzieć na pytanie, na czym polegało posiadanie przez M. W. i J. P. (1) tej nieruchomości po 28 października 1964 roku. Natomiast A. K. odpowiedziała, że nie ponosiły one ciężarów związanych z nieruchomości, może płaciły podatki, ale nie jest w stanie tego udowodnić.

Twierdzenia A. K., iż M. W. i J. P. (1) utrzymywały kontakty z państwem R., a następnie małżonkami H., że pobierały pożytki z ogrodu oraz uzgadniały z nim budowę szopy, nie znalazły potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym w niniejszej sprawie materiale dowodowym.

Żaden z członków rodziny T. nie potwierdził słów A. W. (1), iż R. T. obiecywał M. W. i J. P. (1) szycie futer w zamian za ich udziały w nieruchomości.

Oceniając zeznania P. T. Sąd zwrócił uwagę na słowa, iż podczas pierwszej sprawy o zasiedzenie wyszło na jaw, że państwo D. mają nieskuteczny akt notarialny. W tej sytuacji oraz wobec braku stwierdzenia nabycia spadku po I. vel J.-M. B. rodzina T. postanowiła trzymać tę nieruchomość dalej, zajmować się nią jak najlepiej i tak trwa do chwili obecnej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie J. T. podlegał uwzględnieniu, a wniosek A. K. podlegał oddaleniu.

W niniejszym postępowaniu wnioskodawczyni złożyła wniosek o stwierdzenie nabycia przez nią własności nieruchomości poprzez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2014 roku w złej wierze, któremu oponowała m.in. A. K. i która dodatkowo wniosła

o stwierdzenie nabycia przez M. W. i J. P. (1) udziałów po 1/6

we współwłasności tej samej działki poprzez zasiedzenie z dniem 26 sierpnia 1968 roku w dobrej wierze.

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015 roku, sygn. akt III CZP 112/14, OSNC 2015/11/127, stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania. W uzasadnianiu tejże uchwały czytamy, iż: „Każdy z zainteresowanych biorących udział w charakterze uczestników postępowania o stwierdzenie zasiedzenia jest uprawniony - bez względu na stanowisko zajmowane przez wnioskodawcę - do zgłaszania żądań i przytaczania twierdzeń, wskazujących na to, kto nabył prawo przez zasiedzenie. Jest tak dlatego, że w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik powinien mieć takie same uprawnienia, jak osoba zgłaszająca wniosek o wszczęcie tego postępowania. Z tej przyczyny wskazanie przez uczestnika postępowania osoby, wobec której nastąpił skutek zasiedzenia, należy potraktować jako samodzielne żądanie podjęcia określonego rozstrzygnięcia co do istoty sprawy (...). Warunkiem skuteczności tego żądania jest jednak wykazanie przez uczestnika postępowania interesu prawnego w rozumieniu art. 609 § 1 k.p.c. w żądaniu stwierdzenia zasiedzenia na rzecz wskazanej przez niego osoby. Interes prawny w ustaleniu stanu prawnego rzeczy może istnieć także po stronie innych podmiotów niż te, które nabyły prawo przez zasiedzenie. Podmiotom tym przysługuje w takim wypadku samodzielne uprawnienie do zgłoszenia - we wniosku o wszczęcie postępowania albo w toku sprawy - żądania stwierdzenia, że inna osoba nabyła prawo przez zasiedzenie. Żądanie to może być uwzględnione niezależnie od tego, czy osoba, wobec której nastąpił skutek zasiedzenia, domagała się stwierdzenia zasiedzenia na swoją rzecz, istotne jest bowiem to, że osoba ta została wskazana przez uczestnika postępowania mającego interes prawny

w wydaniu tej treści orzeczenia (...). Sąd może więc stwierdzić nabycie prawa przez zasiedzenie na rzecz osoby, która o to nie wnosiła, jeżeli żąda tego wnioskodawca lub inny uczestnik postępowania mający interes prawny w podjęciu takiego rozstrzygnięcia. W takim wypadku sąd nie orzeka jednak z urzędu, lecz w granicach żądania podmiotu, mającego status zainteresowanego w rozumieniu art. 609 § 1 k.p.c.”. Z powyższego wynika, iż A. K. była uprawniona do zgłoszenia w toku sprawy o zasiedzenie zainicjowanej przez J. T. wniosku o stwierdzenie nabycia własności w drodze zasiedzenia tej samej nieruchomości, ale na rzecz innych osób, w tym przypadku swojej babci M. W. i jej siostry J. P. (1).

Stosownie do aktualnego brzmienia przepisu art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, a po upływie lat trzydziestu choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Art. 172 k.c. w pierwotnym brzmieniu stanowił, iż posiadacz samoistny nieruchomości, który w chwili uzyskania posiadania był w dobrej wierze, nabywał własność nieruchomości już po upływie 10 lat posiadania, a posiadacz samoistny, który w chwili uzyskania posiadania był w złej wierze – po upływie 20 lat posiadania. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r, nr 55, poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy. W konsekwencji jeżeli termin zasiedzenia rozpoczął się po wejściu w życie kodeksu cywilnego (dnia 1 stycznia 1965 roku), ale jego zakończenie nie nastąpiło przed dniem

1 października 1990 roku, zastosowanie znajdują terminy określone w art. 172 k.c. w brzmieniu ustalonym powołaną ustawą, czyli biegną dalej z zastosowaniem nowych, wydłużonych terminów. Natomiast przed wejściem w życie kodeksu cywilnego obowiązywał od 1 stycznia 1947 roku dekret z dnia 11 października 1946 roku Prawo rzeczowe (Dz. U. nr 57, poz. 319). Zgodnie z art. 50 pr. rzecz., kto posiada nieruchomość przez lat 20, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (§ 1); temu, kto posiada nieruchomość przez lat 30, nie można zarzucać złej wiary (§ 2). Jak wynika zaś

z art. XLI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r., nr 16, poz. 94) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Jeżeli jednak termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje

z upływem tego wcześniejszego terminu. Wobec tego, jeżeli zasiedzenie rozpoczęło bieg od 1 stycznia 1947 roku, ale nie zakończyło się przed 1 stycznia 1965 roku, to termin zasiedzenia liczy się od nowa od 1 stycznia 1965 roku, gdyż wówczas (do 30 września 1990 roku) terminy zasiedzenia były krótsze. Jednakże, gdyby licząc przy uwzględnieniu wcześniej obowiązujących dłuższych terminów od daty objęcia w posiadanie, okres zasiedzenia upłynąłby wcześniej niż 1 stycznia 1975 roku w dobrej wierze, albo 1 stycznia 1985 roku w złej wierze, to przyjmuje się tę wcześniejszą datę zasiedzenia.

Podstawowym wymaganiami, które ustawa przewiduje dla nabycia własności nieruchomości przez jej zasiedzenie jest by posiadacz posiadał daną nieruchomość jako posiadacz samoistny. Zgodnie zaś z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, natomiast posiadaczem zależnym jest ten, kto włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania nią dla siebie (cum animo rem sibi habendi), jest jej posiadaczem samoistnym. Jak wskazano w orzecznictwie Sądu Najwyższego „wszystkie dyspozycje posiadacza samoistnego powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, co wcale nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć przekonanie, iż jest właścicielem. Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje natomiast na dobrą albo złą wiarę posiadania. Tak więc posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku, sygn. akt III CZP 108/91,

OSNCP 1992/4/48, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 roku, sygn. akt V CSK 410/14, LEX nr 1751290).

Przy ustalaniu charakteru posiadania kierować się trzeba okazywanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem się posiadacza. Dla otoczenia musi być zatem widoczne, że posiadacz nieruchomości czuje się jak właściciel nieruchomości i wykonuje wobec niej zarówno uprawnienia jak i obowiązki właściciela. Samoistne posiadanie polega na wykonywaniu przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 roku, sygn. akt I CK 74/02, LEX nr 141416).

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do wniosku A. K., gdyż według niego miało dojść do zasiedzenia udziałów w nieruchomości na rzecz M. W. i J. P. (1) wcześniej niż w oparciu o wnioski J. T..

Na A. K. i popierających jej wniosek spadkobiercach M. W. i J. P. (1) spoczywał ciężar udowodnienia powyższych przesłanek zasiedzenia. Przy czym, oczywiście dowody te należało przeprowadzić w niniejszym postępowaniu.

Zdaniem Sądu, nie zostało w niniejszej sprawie udowodnione, iż M. W.

i J. P. (1) były samoistnymi posiadaczkami niniejszej nieruchomości, w tym, jak twierdziła A. K., iż J. P. (1) i M. W. miały ustalone

z kolejnymi współwłaścicielami zasady zarządzania nieruchomością, tj. że z pobieranych przez nich czynszów od zasiedlających lokale mieszkańców pokrywane miała być koszty utrzymania nieruchomości, a one miały korzystać głównie z pożytków ogrodu. Jednocześnie miały brać czynny udział w podejmowaniu decyzji dotyczących nieruchomości takich jak budowa nowego płotu i szopy, czy wycięcie drzew w ogrodzie. Choć w sprawie I Ns 83/93 przesłuchiwani byli w charakterze świadków m.in. J. H. i J. R., którzy wspominali: pierwszy z nich, że M. W. i J. P. (1) zwracały się do niego

z żądaniem rozliczenia się z czynszów pobieranych od lokatorów, od którego jednak odstąpiły po zapoznaniu się z kosztami utrzymania nieruchomości, w których nie partycypowały, a drugi, że raz były one na nieruchomości z pretensjami, że nastąpił zbiór owoców bez ich udziału, to po pierwsze, dowodów tych nie można wobec zasady bezpośredniości dowodów wynikającej z art. 235 § 1 k.p.c. wykorzystać w niniejszej sprawie, a po drugie, w/w osoby mieszkały na przedmiotowej nieruchomości i z niej korzystały tylko co najwyżej od 28 października 1964 roku do 15 kwietnia 1967 roku, natomiast za dalszy okres, tj. gdy nieruchomość posiadały panie G., z którymi umowę zawarli J. i R. małżonkowie T., brak jest w tej kwestii jakiegokolwiek potwierdzenia. Wskazać w tym miejscu należało, o czym jeszcze będzie mowa poniżej, iż termin zasiedzenia dla M. W. i J. P. (1) był terminem dłuższym, tj. 30 letnim, a zatem należało udowodnić, iż były one posiadaczami samoistnymi (udziałów) co najmniej do 24 sierpnia 1978 roku, a nie jak wywodziła A. K. do 25 sierpnia 1968 roku. Przy czym, już w 1964 roku ich macocha M. D. (1) darowała swoje udziały i opuściła nieruchomość, a M. W. i J. P. (1) w ogóle tam nie mieszkały.

W ocenie Sądu, nie było przejawem samoistności posiadania przedmiotowej nieruchomości przez M. W. i J. P. (1) ujawnienie ich w 1991 roku na ich wniosek w ewidencji gruntów prowadzonej dla spornej działki, bowiem samo legitymowanie się przez nie postanowieniami spadkowymi (wydanymi w połowie lat 80-tych) przy braku tytułu własności dla spadkodawcy, a zwłaszcza wobec braku faktycznego władztwa nad nieruchomością i niewykonywania żadnych praw lub obowiązków właścicielskich, nie mogło spowodować, że sam wpis do ewidencji potwierdzał posiadanie tej nieruchomości, a tym bardziej samoistne. Podobnie ocenić należało sygnalizowane przez A. W. (1) próby założenia przez M. W. księgi wieczystej dla tej nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2018 roku, sygn. akt III CSK 324/17, LEX nr 2490880).

A. K. upatrywała przejawów zainteresowania nieruchomością przez M. W. i J. P. (1) w prowadzonych przez nie rozmowach z R.

i J. T. o odkupieniu przysługujących im udziałów. Przy czym jednocześnie,

o czym jeszcze będzie mowa poniżej, prowadzenie tychże rozmów przez T. miało wykluczać, zdaniem A. K., samoistność posiadania z ich strony. Przy czym, ponownie podkreślić należało, iż ani M. W. ani J. P. (1) nie miały

ani tytułu prawnego do nieruchomości, ani faktycznego władztwa nad nią i nie wykonywały żadnych obowiązków właścicielskich. Nie miały zatem przynajmniej jednej ze składowych posiadania samoistnego, a mianowicie corpus.

Przy czym, zachowań powyżej omówionych nie można poczytywać zarówno jako posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia na rzecz M. W. i J. P. (1), gdyż zostały podjęte na długo po tym, kiedy miałyby się zakończyć bieg zasiedzenia na ich rzecz, ale również jako przejawu braku samoistności posiadania całości przedmiotowej nieruchomości przez małżonków T. w późniejszym okresie.

Nie sposób było podzielić zapatrywania A. K. jakoby T. D. i M. D. (1) byli w dobrej wierze zawierając umowę sprzedaży z 1948 roku oraz że dopiero wynik procesu z 2010 roku uświadomił ich spadkobiercom, że nie posiadają tytułu prawnego do nieruchomości. W akcie notarialnym z 24 sierpnia 1948 roku wprost było bowiem wskazane, iż nie zakończyła się sprawa o stwierdzenie nabycia spadku po I.

vel J.-M. B., a nabywcy mogą ją dokończyć po podpisaniu aktu notarialnego oraz że nabywcy mogą sami przeprowadzić sprawę o przyznanie prawa własności tej nieruchomości poprzez przedawnienie. Nabywcy byli również w pełni świadomi, że do aktu nie stanęli nawet wszyscy potencjalni spadkobiercy I. vel J.-M. B..

W tej sytuacji, okres zasiedzenia upływałby najwcześniej z dniem 24 sierpnia 1978 roku, jednakże nie zostało udowodnione, aby wówczas M. W. i J. P. (1) byli posiadaczami czy współposiadaczami przedmiotowej nieruchomości i to samoistnymi. Przy czym, już w 1981 roku zamieszkali na niej małżonkowie T. z dziećmi.

Wobec powyższego, Sąd oddalił wniosek A. K. o stwierdzenie nabycia udziałów we współwłasności spornej nieruchomości na rzecz M. W.

i J. P. (1).

Następnie Sąd przeszedł do rozważań nad wnioskiem J. T. o zasiedzenie całości nieruchomości.

W ocenie Sądu, w realiach ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego począwszy od lat 80-tych ubiegłego wieku wyłącznymi samoistnymi posiadaczami nieruchomości położonej w A. przy ul. (...) byli R. i J. małżonkowie T., a z kolei od chwili śmierci R. T. wnioskodawczyni. Wyniki postępowania dowodowego pozwalają na konstatację, że posiadali oni samoistnie, z wyłączeniem innych osób całą nieruchomość, tj. wykonywali w stosunku do niej władztwo odpowiadające treści prawa własności. W stosunku do władz, urzędów i osób trzecich J. T., a wcześniej oboje małżonkowie T., występowali jako wyłączni właściciele całej nieruchomości. Od momentu zamieszkania na nieruchomości zajęli się nią w całości, zarówno budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi jak i samą posesją, przeprowadzali sukcesywnie prace remontowe, zbierali czynsz od lokatorów i cały czas opłacali podatki od całości nieruchomości, co rocznie ubezpieczali posesję, zajmowali się bieżącymi sprawami nieruchomości, decydowali (na ile było to możliwe w ówczesnych warunkach społeczno-gospodarczych) o losie nieruchomości, a po zwolnieniu budynku spod publicznej gospodarki lokalami, o wprowadzaniu członków swojej rodziny na zasadzie użyczenia do zwolnionych mieszkań, o urządzeniu i wynajmie lokali użytkowych. Do nich,

z wyłączeniem pozostałych (rzekomych) współwłaścicieli, zwracali się lokatorzy w sprawach dotyczących nieruchomości. Oni też traktowani byli przez władze, urzędy oraz inne osoby jak choćby ich dzieci, czy najemców lokali użytkowych jako wyłączni dysponenty nieruchomości. Powyższe władztwo nad nieruchomością dokonywane było przy braku sprzeciwu ze strony kogokolwiek, w tym M. W. i J. P. (1), czy ich spadkobierców. Co więcej, małżonkowie T. a następnie J. T. wykonywali powyższe czynności zarówno bez pytania o zgodę kogokolwiek, ale nawet bez informowania o nich.

Samoistności posiadania przez R. i J. T., a po śmierci R. T. tylko przez J. T., nie wyłączało prowadzenie osobiście przy przez adwokata negocjacji z M. W. i J. P. (1) bądź ich spadkobiercami co do odkupienia ich udziałów w nieruchomości. Jak wynika z ugruntowanego orzecznictwa, posiadanie samoistne może wchodzić w grę nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany

o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wtedy gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Może więc nabyć własność rzeczy przez zasiedzenie, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje. Nawet w sytuacji, w której samoistny posiadacz

w złej wierze zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności posiadanej rzeczy w drodze umowy, jego posiadanie nie traci przymiotu samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, że rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 roku, sygn. akt III CSK 336/13, LEX nr 1646384). W niniejszym stanie faktycznym taki wyjątek nie miał miejsca.

Działania ówczesnych władz związane z zawieraniem umów najmu lokali mieszkalnych w okresie obowiązywania ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe (t.j. Dz.U. z 1983 r., nr 11, poz. 55 z zm.), czyli w okresie obowiązywania publicznej gospodarki lokalami, nie można ocenić jako mających właścicielski charakter lub jako wyłączających samoistność posiadania przez T.. Natura i zakres tych czynności przemawia za uznaniem ich jako charakterystycznych dla sprawowania zarządu, czyli posiadania zależnego (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia

6 października 2016 roku, sygn. akt IV CSK 759/15, LEX nr 2198208). Poza tym, przez władze Miasta A. R. T. traktowany był jako właściciel nieruchomości, skoro w trybie art. 30 ust. 2 w/w ustawy kolejne lokale oddawane były w bezpłatne używanie jego pełnoletnim dzieciom, czy stosownie do art. 34 przyznano jemu i J. T. dodatkowe pomieszczenia do zamieszkania. Przepisy te skierowane były do właściciela nieruchomości.

Dodać należało, iż po śmierci R. T. nieruchomość posiadała w całości wyłącznie J. T.. Ich dzieci akceptowały ten fakt, uważały matkę za gospodynię na nieruchomości, ona wydawała polecenia, co i kiedy mają na niej zrobić i finansowała te prace.

Niewątpliwie małżonkowie T., a następnie sama J. T., byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Ciąg aktów notarialnych poczynszy od 1948 roku, bez założenia księgi wieczystej, która mogłaby dać im ochronę poprzez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, nie pozwalał przyjąć, że przysługiwał im w jakiegokolwiek części tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości.

Choć wnioskodawczyni powyższej okoliczności nie kwestionowała i wniosła o stwierdzenie zasiedzenia po upływie 30 lat, to chciała liczyć bieg tego okresu poczynszy od 1983 roku, kiedy M. W. i J. P. (1) miały ostatni raz przybyć na przedmiotową nieruchomość. Przy czym, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, małżonkowie T. jeszcze około 1985-1986 roku poprosili M. W. i J. P. (1) o wspólne wystąpienie do Urzędu Miasta o zwolnienie nieruchomości spod kwaterunku, ale potem zerwali z nim kontakt. Natomiast, zdaniem Sądu, bieg zasiedzenia rozpoczął się najpóźniej po wydaniu ostatniej decyzji władz miejskich w maju 1987 roku o przydziale dodatkowej izby na rzecz małżonków T.. Po tym czasie już nikogo nie pytali o zgodę na zasiedlanie kolejnych lokali i co do sposobu korzystania z budynków. Po tym czasie w żaden sposób nie konsultowali decyzji związanych z nieruchomością z kimkolwiek, a zwłaszcza z M. W. i J. P. (1). Nadto wyłącznie oni ponosili ciężar jej utrzymania.

Posiadanie przez T. było nieprzerwane. Biegu zasiedzenia z całą pewnością nie przerwało, wbrew stanowisku T. P., zainicjowane przez małżonków T. w 1993 roku pierwsze postępowanie sądowe o stwierdzenie zasiedzenia, bowiem własnym działaniem zmierzającym do potwierdzenia tytułu prawnego do nieruchomości nie mogli przerwać biegu zasiedzenia na własną rzecz. Co więcej, już wówczas w sposób niebudzący niczyjej wątpliwości zmanifestowali, że czują się właścicielami całości i to od dłuższego czasu.

Biegu zasiedzenia nie przerwało również, wbrew stanowisku T. P. i A. K., powództwo z 2010 roku o zapłatę wytoczone przez T. P. i W. W. przeciwko T. z tytułu korzystania z nieruchomości. Powodowie nie byli bowiem właścicielami czy współwłaścicielami tejże nieruchomości. Jak wskazał zaś Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 grudnia 2014 roku, sygn. akt III CSK 306/13, LEX nr 1622318, przerywa

bieg zasiedzenia nieruchomości wymieniona w art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c. czynność przedsięwzięta bezpośrednio przez właściciela nieruchomości przeciwko posiadaczowi samoistnemu, na rzecz którego biegnie zasiedzenie. Nie przerywa więc biegu zasiedzenia nieruchomości czynność przedsięwzięta przez jakąkolwiek inną osobę zainteresowaną nieruchomością czy wywołaniem przerwy zasiedzenia (tak również postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2019 roku, sygn. akt V CSK 1/18, LEX nr 2652498).

Oceny powyższej nie zmieniliby nawet uwzględnienie w niniejszym postępowaniu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia udziałów na rzecz M. W. i J. P. (1). Nie jest to bowiem powództwo zmiernające do wyzucia posiadaczy z władztwa nad nieruchomością. Przeciwnie, powodowie w tej sprawie potwierdzili, iż T. władają całością i dlatego mieliby im zapłacić za korzystanie z nieruchomości także w części odpowiadającej rzekomym, jak potwierdzono w toku tego procesu, udziałom M. W. i J. P. (1) po T. D.. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2017 roku, sygn. akt I CSK 81/16, LEX nr 2270905 przepis art. 123 § 1 pkt 1 k.c., który ma poprzez art. 175 k.c. odpowiednie zastosowanie do biegu zasiedzenia, obejmuje czynność przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia prawa. Czynność ta powinna zmierzać do wyzucia posiadacza z władania rzeczą (w sprawie z posiadania w zakresie udziału w prawie własności nieruchomości) w zakresie prowadzącym do zasiedzenia (zob. również postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2017 roku, sygn. akt IV CSK 303/16, LEX nr 2273865).

Dodać należało, iż przerwy biegu zasiedzenia nie mógł spowodować również konkurencyjny wniosek A. K. o zasiedzenie złożony w toku niniejszej sprawy, gdyż w pierwotnej postaci został on złożony w maju 2018 roku, a ostatecznej w październiku 2018 roku, a zatem po upływie okresu zasiedzenia przez J. T..

Wobec powyższego, Sąd stwierdził, że J. T. nabyła przez zasiedzenie z mocy samego prawa z dniem 1 stycznia 2018 roku własność nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) położonej w A. przy ulicy 11-go Listopada 26 o powierzchni 0,1030 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi zbiór dokumentów ZD 6537 (dawny numer ZD 14990).

Na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd nie obciążył uczestników postępowania obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

O pozostałych kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., ponieważ choć w zakresie poszczególnych wniosków stanowiska J. T. i członków jej rodziny oraz A. K. i jej krewnych były sprzeczne, to wnioskodawczyni i analogicznie osoby, które przyłączyły się do jej stanowiska, nie poniosły dodatkowych kosztów postępowania w związku ze zgłoszeniem konkurencyjnego wniosku przez uczestniczkę, poza tymi, które i tak musieliby ponieść z uwagi na zainicjowanie sprawy o zasiedzenie na rzecz J. T..