

Sygn. akt I Ns 208/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

**Przewodniczący:** S.S.R. Bartosz Kasielski

**Protokolant:** stażysta Julia Włodarczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku M. A. i A. A. (1)

przy udziale E. B. i P. A. (1)

o zasiedzenie

**postanawia :**

1. oddalić wniosek;
2. ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 208/20

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 5 stycznia 2016 roku E. A. wystąpiła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu numer (...), a także przyznanie kosztów postępowania według norm przepisanych.

**(wniosek k.3)**

Postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania E. B. i J. A. (1).

**(postanowienie z dnia 18 kwietnia 2016 roku k.51)**

Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi dokonał ogłoszeń w piśmie poczytnym na terenie całego kraju o toczącym się postępowaniu w trybie art. 609 k.p.c.

**(postanowienie z dnia 20 czerwca 2016 roku k.57)**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 7 października 2016 roku E. B. wniosła o jego oddalenie oraz przyznanie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uczestniczka zanegowała twierdzenia dotyczące samoistnego posiadania przez wnioskodawczynię spornej nieruchomości. Wskazała, że co najmniej do dnia 25 stycznia 1994 roku tj. śmierci A. J. (1) nieruchomość pozostawała w posiadaniu pierwotnie M. J. i E. J., a następnie ich spadkobierców, w tym matki uczestniczki jako żony zmarłego S.

J.. Skoro zaś E. A. była tego świadoma, w szczególności faktu nabycia spadku przez E. B. po A. J. (1) to trudno przyjąć, aby wejście przez nią w posiadanie całej nieruchomości nastąpiło w dobrej wierze.

***(odpowiedź na wniosek E. B. k.81 – 82)***

Postanowieniem z dnia 17 października 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zawiesił postępowanie w sprawie z uwagi na śmierć uczestnika J. A. (1).

***(postanowienie z dnia 17 października 2016 roku k.90)***

Postanowieniem z dnia 11 marca 2020 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi podjął zawieszone postępowanie z udziałem M. A. i A. A. (1) jako następców prawnych zmarłej E. A. oraz z udziałem Gminy M. jako następcy prawnego zmarłego J. A. (1).

***(postanowienie z dnia 11 marca 2020 roku k.106)***

Pismem procesowym z dnia 9 czerwca 2020 roku M. A. i A. A. (1) wniosły o stwierdzenie, że E. A. nabyła przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu numer (...).

***(pismo procesowe M. A. i A. A. (1) z dnia 9 czerwca 2020 roku k.122 – 123)***

Postanowieniem z dnia 29 września 2020 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zawiesił postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym w Jaworze w sprawie sygn. akt I Ns 411/20.

***(postanowienie z dnia 29 września 2020 roku k.192)***

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2021 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi podjął zawieszone postępowanie w sprawie, zwolnił od dalszego w nim udziału Gminę M., a także wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania P. A. (1).

***(postanowienie z dnia 24 lutego 2021 roku k.200)***

P. A. (1) nie zajął merytorycznego stanowiska w sprawie, aż do zamknięcia rozprawy.

***(potwierdzenie odbioru korespondencji k.205, 237, 255, protokół czynności komornika sądowego k.217 – 220, pismo procesowe P. A. (1) z dnia 3 grudnia 2021 roku k.254)***

***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :***

Nieruchomość gruntowa, położona w Ł. przy ulicy (...), stanowi działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,0433 ha, dla której nie jest prowadzona odrębna księga wieczysta. Według danych (...) Ośrodka Geodezji nieruchomość pozostawała bądź pozostaje we współwładaniu E. B., E. J., M. J., S. J., I. S. i E. S..

***(mapa dla celów prawnych k.10, wypis z rejestru gruntów k.15, pismo (...) Ośrodka Geodezji k.21)***

Nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. została nabyta nieformalnie przez E. J. i M. J., którzy pozostawali w ustroju ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Brak jest dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy sprzedaży. Posadowiony jest na niej dwupiętrowy budynek mieszkalny, który został wzniesiony przez M. J..

***(dowód z przesłuchania E. B. k.257, zeznania świadka P. A. (2) k.181)***

M. S. (1) zmarła w dniu 19 października 1952 roku. W chwili śmierci pozostawiła po sobie męża K. S. oraz córki I. S. i E. S..

**(odpis skrócony aktu zgonu M. S. (2) k.7, odpis skrócony aktu małżeństwa E. A. k.12, odpis skrócony aktu zgonu I. A. k.44)**

M. J. zmarł w dniu 2 października 1961 roku.

**(odpis skrócony aktu zgonu M. J. k.6)**

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 1962 roku Sąd Powiatowy w Ł., wydanym w sprawie sygn. akt V Ns II 90/62 stwierdził, że prawa do spadku po zmarłym M. J. nabyli w zakresie majątku nieobjętego wspólnością ustawową jego żona E. J. w 1/4 części, jego syn S. J. w 3/8 części oraz wnuczki I. S. i E. S. po 3/16 części każda z nich, zaś w zakresie majątku objętego wspólnością ustawową syn S. J. w 1/2 części oraz wnuczki I. S. i E. S. po 1/4 części każda z nich.

**(postanowienie Sądu Powiatowego w Ł. z dnia 7 czerwca 1962 roku k.42)**

E. S. zawarła w dniu 15 czerwca 1968 roku związek małżeński z O. A. i przyjęła nazwiska swojego męża.

**(odpis skrócony aktu małżeństwa E. A. k.12)**

Po śmierci M. J. nieruchomości zajmowana była przez E. A. i jej męża O. A. (pomieszczenia na pierwszym piętrze budynku), a także E. J., S. J. i A. J. (1) (pomieszczenia na parterze budynku).

**(dowód z przesłuchania E. B. k.257)**

S. J. zmarł w dniu 27 stycznia 1972 roku. Pozostawił żonę A. J. (2) z domu W..

**(odpis skrócony aktu zgonu S. J. k.53)**

E. J. zmarła w dniu 30 października 1972 roku.

**(odpis skrócony aktu zgonu E. J. k.5)**

Po śmierci S. J. i E. J. budynek przy ulicy (...) w Ł. nadal był zajmowany przez małżonków A. i A. J. (1). E. A. mieszkała wraz z mężem O. i synem P. na piętrze budynku, zaś A. J. (1) na parterze. Obie rodziny prowadziły odrębne gospodarstwa domowe, z pomieszczeniami przeznaczonymi wyłącznie do ich użytku z oddzielnymi wejściami oraz dysponowały do nich własnymi kluczami uniemożliwiającymi dostęp do nich osobom trzecim. A. J. (1) zajmowała pomieszczenie kuchni oraz dwóch pokoi. Miała własny licznik zużycia energii elektrycznej. Ponosiła wydatki związane ze zużyciem wody i prądu, a także podatki. Początkowo regulowała je sama, a w ostatnich latach swojego życia z uwagi na stan zdrowia przekazywała środki pieniężne na ten cel E. A., aby ta dokonała stosownych opłat związanych z całością nieruchomości zajmowanej przez obie rodziny. Była odwiedzana przez córkę E. B. oraz wnuki. Żaden z członków rodziny E. A. nie ingerował w pomieszczenia zajmowane przez A. J. (1) oraz nie podejmował prób opróżnienia przez nią tej części nieruchomości. Gdy małżonkowie A. zdecydowali się na wykonanie prac remontowych swojej części nieruchomości realizowali to w taki sposób, aby nie ingerować w pomieszczenia zajmowane przez A. J. (1).

**(dowód z przesłuchania E. B. k. 257 – 258, zeznania świadka P. A. (2) k.179 – 181, zeznania świadka J. A. (2) k.181 – 183, zeznania świadka H. G. k.184 – 186, zeznania świadka S. B. k.188v – 189, zeznania świadka M. B. k.189, zeznania świadka E. H. k.190)**

A. J. (2) z domu W. zmarła w dniu 25 stycznia 1994 roku. Aż do śmierci zamieszkiwała na ulicy (...) w Ł.. W chwili śmierci była rozwiedziona, pozostawiła córkę E. B..

**(dowód z przesłuchania E. B. k.257 – 258, zeznania świadka P. A. (2) k.179 – 181, zeznania świadka J. A. (2) k.181 – 183, zeznania świadka H. G. k.184 – 186, zeznania świadka S. B. k.188v – 189, zeznania świadka M. B. k.189, zeznania świadka E. H. k.190, odpis skrócony aktu zgonu A. J. (1) k.14)**

Po śmierci swej matki E. B. podejmowała próby zamieszkania w pomieszczenia zajmowanych przez A. J. (1), jednakże uniemożliwił jej to O. A., pomimo że okazała dokumenty potwierdzające nabycia przez nią spadku. Kobieta starała się bezskutecznie zameldować przy ulicy (...) w Ł.. Z uwagi na wyniki trudności w dostępie do nieruchomości E. B. zaniechała dalszych prób uzyskania posiadania pomieszczeń po jej matce. Nie występowała również w kolejnych latach z jakimikolwiek roszczeniami w stosunku do E. A. i jej męża, nie inicjowała w tym zakresie jakichkolwiek postępowań sądowych.

**(dowód z przesłuchania E. B. k.258, zeznania świadka S. B. k.188v – 189, zeznania świadka M. B. k.189, wniosek o zameldowanie k.85, odwołanie k.86, skarga k.87)**

Małżonkowie A. przekazali po śmierci A. J. (1) jej rzeczy najbliższym członkom jej rodziny i zaczęli władać całością nieruchomości. Po tej dacie na nieruchomości przeprowadzone zostały liczne inwestycje : tynkowanie i malowanie elewacji i ścian wewnętrznych, wymiana całej stolarki okiennej, pokrycia dachowego, rynien, naprawa komina, remont klatki schodowej, łazienki na dole, schodów wewnętrznych, wymiana instalacji elektrycznej i kanalizacyjnej, zaadaptowanie starej kuchni na łazienkę, wymiana ogrodzenia, bramy i furtki, ułożenie kostki brukowej przed domem, zagospodarowanie ogrodu.

Zakres i charakter prac był znacząco większy po śmierci A. J. (1) niż za jej życia, kiedy zajmowała pomieszczenia na parterze budynku. W tym okresie nikt nie kierował roszczeń i pretensji, w tym na drodze postępowania sądowego, co do nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. wobec małżonków A..

**(zeznania świadka P. A. (2) k.179 – 181, zeznania świadka J. A. (2) k.181 – 183, zeznania świadka B. L. k.183 – 184, zeznania świadka E. H. k.190)**

I. S. z domu S. zmarła w dniu 28 grudnia 2010 roku. Pozostawiła męża J. A. (1), który zmarł w dniu 5 maja 2016 roku i pozostawił syna P. A. (1).

**(odpis skrócony aktu zgonu I. A. k.44, odpis skrócony akty zgonu J. A. (1) k.65, )**

E. A. zmarła w dniu 17 czerwca 2018 roku, a spadek po niej nabyły na podstawie testamentu notarialnego jej wnuczki M. A. i A. A. (1) po 1/2 części każda z nich.

**(odpis skrócony aktu zgonu E. A. k.104, akt poświadczenia dziedziczenia k.102)**

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2019 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 51/19 Sąd Rejonowy w Jaworze stwierdził, że spadek po J. A. (1) nabyła w całości Gmina M..

**(postanowienie Sądu Rejonowego w Jaworze z dnia 11 grudnia 2019 roku k.103)**

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2021 roku, wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 411/20, Sąd Rejonowy w Jaworze zmienił postanowienie z dnia 11 grudnia 2019 roku i stwierdził, że spadek po J. A. (1) nabył w całości P. A. (1).

**(postanowienie Sądu Rejonowego w Jaworze z dnia 14 stycznia 2021 roku k.198)**

Do chwili obecnej nie zostały przeprowadzone postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po E. J. i S. J., a także o dział spadku po tych osobach i M. J..

**(dowód z przesłuchania E. B. k.258, zeznania świadka P. A. (2) k.181)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności depozycje E. B. oraz zeznania świadków P. A. (2), J. A. (2), B. L., H. G., S. B., M. B. i E. H., jak również dokumenty, których treść nie była przedmiotem sporu między stronami postępowania.

Zeznania złożone przez uczestniczkę E. B. oraz wszystkich świadków przedstawiały spójny i wzajemnie korespondujący ze sobą obraz władania nieruchomością na przestrzeni lat, w szczególności zakres i charakter tego władania. Jednocześnie nie zachodziła konieczność przesłuchania w charakterze strony M. A. i A. A. (1), które nie dysponowały stosowną wiedzą istotną z punktu widzenia rozstrzygnięcia. Uwzględniając stanowisko samych zainteresowanych (wiadomość e – mail z dnia 18 października 2021 roku k.232), subsydiarny charakter dowodu z przesłuchania w charakterze strony (art. 299 k.p.c.), a także treść depozycji złożonych przez świadków w toku postępowania dowodowego nie zaistniała konieczność wysłuchania M. A. i A. A. (1) w charakterze strony.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje :**

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Podstawa żądania stwierdzenia nabycia prawa własności spornej nieruchomości związana jest z instytucją zasiedzenia, a więc nabyciem prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Każdorazowo wymagane jest kumulatywne wykazanie dwojakiego rodzaju przesłanek, a mianowicie nieprzerwanego posiadania samoistnego oraz upływu czasu określonego przez przepis rangi ustawowej. W tym kontekście koniecznym pozostaje ustalenie właściwych przepisów prawa materialnego, które znajdą zastosowanie w realiach niniejszej sprawy.

Zrekonstruowany stan faktyczny potwierdza, że nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) została nabyta przez małżonków M. J. i E. J., przy czym w sposób nieformalny. Do akt sprawy nie został załączony jakikolwiek dokument wskazujący na jej zakup w formie aktu notarialnego, a okoliczność ta znajdowała odzwierciedlenie w spójnych twierdzeniach E. B. oraz P. A. (2) („Co do gruntu to ja nie wiem, czy dziadkowie kupili, ale chyba tak skoro budowali tam dom” k.257, „Z tego co wiem od mamy to moi dziadkowie kupili to od kogoś, ale ja nie wiem od kogo i na jakiej zasadzie” k.181). Jednocześnie nie sposób stwierdzić, w jakiej konkretnie dacie nastąpił zakup przedmiotowego gruntu, a zatem należy przyjąć, że miało to miejsce najpóźniej w dacie śmierci M. J. czyli w dniu 2 października 1961 roku. Fakt ten ma o tyle istotne znaczenie, o ile ugruntowanym w judykaturze pozostaje pogląd, zgodnie z którym rozumienie pojęcia "dobrej wiary" sprzeciwia się traktowaniu tzw. nieformalnych nabywców nieruchomości za posiadaczy w dobrej wierze (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1997 roku, II CKN 3/97, Lex 1228349, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku mając moc zasady prawnej, III CZP 108/91, Biul.SN 1991/12/12). Skoro M. J. i E. J. nie nabyli skutecznie prawa własności gruntu, to co najwyżej mogli być traktowani jako jego posiadacze samoistni (nabywający je w złej wierze) z ewentualną możliwością uzyskania prawa własności w drodze zasiedzenia z upływem stosownego okresu czasu (liczonego najwcześniej od dnia 2 października 1961 roku), przy czym kwestia ta pozostawała o tyle irrelevantna z punktu widzenia rozstrzygnięcia, o ile żądanie wniosku konsekwentnie od chwili zainicjowania postępowania sprowadzało się do stwierdzenia nabycia prawa własności całości nieruchomości na rzecz E. A., a nie jej poprzedników prawnych. Jedynie porządkowo można wskazać, że ewentualne zasiedzenie nieruchomości gruntowej przez małżonków M. i E. J. mogłoby nastąpić nie wcześniej niż z dniem 1 stycznia 1985 roku – art.172 k.c. (w brzmieniu obowiązującym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny w zw. z art. XLI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Przepisy wprowadzające Kodeks Cywilny – Dz.U.1964, Nr 16, poz.94) przy założeniu, że oboje tej daty dożyli, co faktycznie nie miało miejsca.

Śmierć M. J. nie skutkowała istotną zmianą zakresu posiadania nieruchomości przez jego spadkobierców (postanowienie Sądu Powiatowego w Ł. z dnia 7 czerwca 1962 roku w sprawie sygn. akt V Ns II 90/62). Górna kondygnacja budynku (I piętro) zajmowana było przez E. A. i jej rodzinę, zaś parter przez E. J. oraz jej syna S. J. wraz z żoną A. J. (1). Taki stan rzeczy nie uległ również zmianie wraz ze śmiercią E. J. (30 października 1972 roku) oraz S. J. (27 stycznia 1972 roku), gdyż A. J. (1) zajmowała pomieszczenia dolnej kondygnacji budynku aż do swojej śmierci czyli 25 stycznia 1994 roku. Dopiero ta data stanowi wyraźną zmianę w zakresie i charakterze posiadania nieruchomości

położonej w Ł. przy ulicy (...). Zgodne i wzajemnie korespondujące ze sobą depozycje osobowych źródeł dowodowych wskazują, że wraz ze śmiercią A. J. (1) E. A. objęła swym posiadaniem samoistnym całość spornej nieruchomości i zaczęła manifestować na zewnątrz własną osobę jako wyłącznego jej właściciela. Przemawia za tym uniemożliwienie dostępu do nieruchomości E. B. tj. spadkobierczyni zmarłej A. J. (1), jak również szeroki zakres prac remontowych i modernizacyjnych w obrębie budynku.

Z uwagi na powyższe należało przyjąć, że zastosowanie w niniejszej sprawie będzie miał art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym na dzień 25 stycznia 1994 roku, a zgodnie z którym posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie), przy czym po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Przechodząc w tym miejscu do bardziej szczegółowej analizy przesłanek prowadzących do nabycia prawa własności poprzez zasiedzenie koniecznym jest przypomnienie, że instytucja ta warunkowana jest nie tylko upływem czasu, ale przede wszystkim nieprzerwanym posiadaniem samoistnym nieruchomości.

Zgodnie z dyspozycją art. 336 k.c. in principio posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada faktycznie jak właściciel. O posiadaniu samoistnym nie świadczy przy tym sama tylko długotrwałość posiadania, która nie jest kryterium odróżniającym posiadanie samoistne od zależnego. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie (cum animo rem sibi habendi).

Posiadacz samoistny włada rzeczą "jak właściciel", a zatem wykonuje faktyczne uprawnienia składające się na treść prawa własności, w szczególności korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (por. komentarz K. Osajda do art. 172 k.c., Legalis, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 roku, V CSK 146/08, Lex nr 510987, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2009 roku, IV CSK 341/08, Lex nr 511006, czy postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 roku, II CSK 405/08, Lex nr 577171).

W tym miejscu należy zwrócić szczególną uwagę na fakt, że instytucja zasiedzenia prowadzi z jednej strony do konstytutywnego nabycia prawa własności przez „niewłaściciela”, z drugiej zaś pozbawia dotychczasowego właściciela przysługującego mu prawa. Już tylko z tych względów przesłanki warunkujące zasiedzenie winny być odnoszone do konkretnych stanów faktycznych w sposób ścisły oraz restrykcyjny. Innymi słowy, skutek związany z zasiedzeniem nieruchomości, powinien być niewątpliwą pochodną faktów ustalonych w toku postępowania sądowego. Pomimo domniemań związanych z samym posiadaniem (w szczególności jego samoistności – art. 339 k.c., ciągłości – art. 340 k.c. oraz zgodności z prawem – art. 341 k.c.), a także dobrą wiarą (art. 7 k.c.) zmiana statusu właścicielskiego nieruchomości musi znajdować swoje odzwierciedlenie w konkretnych okolicznościach faktycznych, nie może być pochodną li tylko ustawowo przewidzianych domniemań.

Posiadanie rzeczy prowadzące do zasiedzenia jest zdarzeniem prawnym ciągłym, które polega na trwaniu określonego stanu faktycznego przez pewien czas. Dla nabycia własności konieczna jest jednolita kwalifikacja zdarzenia ciągłego (stanu posiadania) jako zdolnego wyrzucić taki skutek. Oznacza to, że warunkiem dopuszczalności zasiedzenia jest, aby skutek ten był uznawany przez ustawę obowiązującą w ciągu całego biegu terminu zasiedzenia. Co więcej, posiadanie prowadzące do zasiedzenia ma być jawne, a więc manifestacja władania rzeczą jak właściciel winna być widoczna dla otoczenia, w szczególności nie powinna budzić wątpliwości, co do traktowania danego podmiotu jak właściciela (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012, roku, II CSK 249/11, Lex nr 1215425, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 roku, I CSK 309/14, Lex nr 1771587, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 roku, V CSK 410/14, Lex nr 1751290, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 roku, III CSK 354/13, Lex nr 1640250, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2014 roku, II CSK 472/13, Lex nr 1476956). Nie można przy tym stracić z pola widzenia istotnej dyrektywy interpretacyjnej sformułowanej przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 roku (sygn. akt P 3/03, OTK-A 2003/8/82), zgodnie z którą zasadą konstytucyjnie określoną - od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa - jest nienaruszalność

prawa własności. Zasiedzenie jest natomiast odstępstwem od tej zasady, i to daleko idącym. W związku z tym wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to czy chodzi o własność (prawo majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. Odwołując się w dalszej kolejności do ukształtowanego dorobku judykatury należy zaznaczyć, że właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej, ale posiadacz, który pragnie nieruchomością zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quasi – właścicielskie nad nią (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 roku, III CSK 12/13, Lex nr 1413547, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2017 roku, IV CSK 139/16, Lex nr 2255327, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2016 roku, OSNC 2017/5/51).

Podzielając w pełni powyżej zaprezentowane poglądy orzecznictwa należy wyraźnie zaznaczyć, że posiadanie prowadzące do nabycia własności nieruchomości przez posiadacza winno charakteryzować się postrzeganiem posiadacza przez otoczenie jak właściciela. Pewne wskazówki w tej mierze odnaleźć można chociażby w treści postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 roku (IV CSK 271/13, Lex nr 1444459), gdzie przedstawiony został otwarty katalog przykładowych zachowań świadczących o zewnętrznej manifestacji posiadania jak właściciel m.in. : ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie niepogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych (podobnie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2017 roku, I CSK 426/16, Lex nr 2331713, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 kwietnia 2016 roku, III Ca 657/16, Lex nr 2130990, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 11 lutego 2015 roku, III Ca 1057/14, Lex nr 2125982, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 27 listopada 2014 roku, III Ca 935/14, Lex nr 2126361, postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 18 kwietnia 2016 roku, III Ca 128/16, Lex nr 2130990).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy warto zaznaczyć, że tego rodzaju zachowanie, a więc widoczna dla otoczenia manifestacja właścicielskiego charakteru posiadania nieruchomości przez E. A. nastąpiła dopiero z chwilą śmierci A. J. (1).

Po pierwsze, przez przeszło 30 lat od śmierci M. J. (2 października 1961 roku) poprzez śmierć S. J. (27 stycznia 1972 roku) oraz E. J. (30 października 1972 roku) nieruchomości położona w Ł. przy ulicy (...) znajdowała się we współposiadaniu następców prawnych tych osób. Co istotne posiadanie to obejmowało całą nieruchomość, a przy tym było zgodne i nie rodziło jakichkolwiek konfliktów między poszczególnymi osobami nią władającymi. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego aż do dnia 25 stycznia 1994 roku na nieruchomości funkcjonowały dwa odrębne gospodarstwa domowe. Na I piętrze zamieszkiwała E. A. wraz ze swoją rodziną, zaś dolną kondygnację zajmowała A. J. (1). Każda z rodzin miała odrębne pomieszczenia z oddzielnym dostępem uniemożliwiającym dostęp osobom trzecim. Zarówno E. A., jak i A. J. (1) władały swoim częściami budynku bez ingerowania w pozostałe strefy i nie przeszkadzając sobie wzajemnie („Do śmierci cioci każda rodzina miała oddzielne wejście, swoje klucze. Stosunki były normalne. My nie przeszkadzaliśmy sobie wzajemnie”, „Nie miałem takiej informacji, że rodzice chcieliby się pozbyć Pani A.” – zeznania P. A. (2) k.179, 181, „Na dole w dwóch pokojach mieszkała ciocia A.. Wchodziło się na klatkę schodową i każdy miał oddzielne wejścia. Nie wiem czy byłaby taka możliwość, żebyśmy mogli wejść do pomieszczeń cioci A., ale według mnie to było tak jakby ona była na swoim, dało się to odczuć” – zeznania J. A. (2) k.182, „Było jedno wejście, wspólny korytarz. Pani A. miała swoje drzwi i klucz, a Państwo A. swoje”, „Nigdy nie było tematów o eksmisji czy pozbycia się Pani A.”, „Do śmierci tak było, że Państwo A. nie ingerowali w pomieszczenia Pani A.” – zeznania H. G. k.185, „Nikt nie miał dostępu do mieszkania babci. Państwo A. nie mieli możliwości wejścia do babci kiedy chcieli”, „Babcia do śmierci korzystała z części wspólnych nieruchomości tj. korytarza, ogrodu” – zeznania S. B. k.188v – 189, „Babcia zajmowała dół nieruchomości”, „My do czasu życia babci mogliśmy swobodnie wchodzić na nieruchomość, nikt nam tego nie utrudniał” – zeznania M. B. k.189v).

Po wtóre, E. A. uniemożliwiła jakikolwiek dostęp do nieruchomości przy ulicy (...) innym osobom niż członkom jej najbliższej rodziny (mąż O. A., syn P. A. (2) i jego rodzina) dopiero po śmierci A. J. (1). E. B., a więc następczyni prawna zmarłej, jak również jej dzieci utracili swobodny dostęp do samego budynku, w tym pomieszczeń zajmowanych

przez ich matkę i babcię, a także terenu go otaczającego, co stanowiła znaczącą zmianę stosunków panujących na nieruchomości w kontekście charakteru jej posiadania.

Po trzecie, dopiero z chwilą śmierci A. J. (1) E. A. podjęła decyzję o inwestycjach remontowych i modernizacyjnych, których zakres był znacząco większy (zarówno ilościowo jak i kosztowo) niż przed dniem 25 stycznia 1994 roku. Jak wynika z zeznań świadków po śmierci A. J. (1) na terenie nieruchomości doszło m.in. do : tynkowania i malowania elewacji i ścian wewnętrznych, wymiany całej stolarki okiennej, pokrycia dachowego, rynien, naprawy komina, remontu klatki schodowej, łazienki na dole, schodów wewnętrznych, wymiany instalacji elektrycznej i kanalizacyjnej, zaadaptowania starej kuchni na łazienkę, wymiany ogrodzenia, bramy i furtki, ułożenia kostki brukowej przed domem oraz zagospodarowania ogrodu. Najdokładniejszym odzwierciedleniem tego stanu rzeczy mogą być twierdzenia J. A. (2), zgodnie z którymi samych inwestycji za życia A. J. (1) było około 5 %, zaś po jej śmierci około 95 % (k.183). Co więcej prace remontowe przed dniem 25 stycznia 1994 roku prowadzone były w taki sposób, aby nie ingerować w przestrzeń zajmowaną przez A. J. (1) (zeznania H. G. k.186).

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że E. A. zademonstrowała otoczeniu właścicielski status swego posiadania nad nieruchomością dopiero z dniem 25 stycznia 1994 roku. Z tą datą należy więc wiązać początek jej samoistnego posiadania nad spornym terenem. Ponownie należy zaznaczyć, że fakt samoistnego posiadania prowadzącego do zasiedzenia winien być przez strony udowodniony ich aktywnością, nie zaś wykazywany biernością otoczenia i osób trzecich. Brak aktywności (w tym przypadku manifestowania traktowania rzeczy jak właściciel) pozostaje przywilejem osoby legitymującej się już tytułem prawnym do nieruchomości. Podmiot ubiegający się o potwierdzenie jego praw jako właściciela znajduje się w zgoła odmiennym sytuacji. Nie może pozwolić sobie na bezczynność, a swoją ciągłą, jawną aktywnością winien manifestować na zewnątrz właścielski charakter posiadania. Taka sytuacja w przypadku E. A. miała zaś miejsce dopiero po śmierci A. J. (1).

Uwzględniając przy tym sposób wejścia w posiadanie samoistne, co istotne, całej nieruchomości, jak również wiedzę E. A. o istnieniu następców prawnych A. J. (1) i skuteczne ograniczenie ich faktycznego dostępu do niej uznać należy, że poprzednik prawny wnioskodawczyni uzyskał posiadanie w złej wierze, co determinowało przyjęcie dłuższego tj. 30 – letniego okresu prowadzącego do nabycia prawa własności przez zasiedzenie. Pomijając w tym miejscu samą śmierć E. A. w dniu 17 czerwca 2018 roku oraz możliwość ewentualnego doliczenia okresu jej posiadania samoistnego przez M. A. i A. A. (1) (art. 176 k.c.) stwierdzenie nabycia prawa własności spornej nieruchomości przy wykorzystaniu instytucji zasiedzenia mogłoby nastąpić najwcześniej w dniu 25 stycznia 2024 roku (z założeniem, że w międzyczasie nie doszło do przerwania terminu jego biegu).

W tym miejscu koniecznym jest również zastrzeżenie, że w przypadku E. A. nie było możliwe zastosowanie instytucji art. 176 k.c., zgodnie z którym jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika, jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści, a przepis ten stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza. W sytuacji gdy współspadkobierca lub niektórzy ze współspadkobierców posiadają wyłącznie we własnym imieniu nieruchomość, która była w posiadaniu spadkodawcy, bieg zasiedzenia na korzyść tego współspadkobiercy lub tych współspadkobierców rozpoczyna się dopiero z chwilą otwarcia spadku; natomiast w sytuacji gdy żaden ze współspadkobierców nie posiada nieruchomości spadkowej wyłącznie we własnym imieniu, każdy współspadkobierca - współposiadacz może przy obliczaniu terminu zasiedzenia doliczyć czas posiadania spadkodawcy do czasu swego współposiadania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1986 roku, III CRN 60/86, OSNC 1987/9/138). Artykuł 176 § 2 k.c. stosuje się na korzyść wszystkich spadkobierców, a do spadkobiercy, który włada nieruchomością wyłącznie w swoim imieniu, z wyzuciem z posiadania pozostałych spadkobierców, nie ma zastosowania. Władanie nieruchomością przez niektórych spadkobierców w sposób pozbawiający pozostałych posiadania nieruchomości jest w tym zakresie aktem bezprawnym i samowolnym, a art. 176 k.c. nie ma zastosowania, gdy do uzyskania posiadania doszło w wyniku aktu samowolnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2019 roku, III CSK 126/17, OSNC-ZD 2020/4/63). Jednocześnie dziedziczenie posiadania rzeczy polega na przejściu na spadkobierców



- z mocy prawa, z chwilą otwarcia spadku - wszystkich skutków prawnych, jakie wynikały z jej posiadania przez spadkodawcę, nie zależy natomiast od tego, czy spadkobiercy objęli w faktyczne władztwo rzecz znajdującą się dotychczas w posiadaniu spadkodawcy, a więc, czy kontynuują jego posiadanie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 roku, I CKU 105/98, OSNC 1999/11/197).

Podzielając w całej rozciągłości zaprezentowany pogląd judykatury brak było podstaw w realiach niniejszej sprawy do uwzględnienia normy art. 176 k.c., a więc doliczenia do czasu posiadania samoistnego E. A. okresu posiadania jej poprzedników prawnych tj. M. J. i E. J.. Przede wszystkim zgromadzony materiał dowodowy potwierdził, że uzyskanie samoistnego posiadania nieruchomości nastąpiło w sposób samowolny z chwilą śmierci A. J. (1) (25 stycznia 1994 roku). Przyjęcie w takich realiach jak w niniejszej sprawie poglądu przeciwnego prowadziłoby do nieuprawnionego oraz trudnego do zaakceptowania skutku prowadzącego do uprzywilejowania sytuacji prawnej podmiotu zmierzającego do nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia (skrócenie wymaganego przepisami prawa upływu okresu czasu) kosztem innych zainteresowanych, w tym tych, którzy zostali wyzuci z posiadania na skutek samowolnej aktywności takiej osoby. Skoro E. A. nie była jedynym następcą prawnym M. J. i E. J. (również S. J. oraz I. S., a w dalszej kolejności ich następcy), a uzyskanie przez nią samoistnego posiadania całości nieruchomości przybrało charakter samowolny, brak było podstaw do uwzględnienia w jej przypadku art. 176 k.c.

Z tych wszystkich względów wnioszek podlegał oddaleniu jako nieuzasadniony.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalając, że każdy z uczestników ponosi je we własnym zakresie. W realiach tej konkretnej sprawy Sąd nie widział podstaw do zastosowania normy art. 520 § 2 k.p.c. i zasądzenia na rzecz uczestników kosztów postępowania od wnioskodawcy. Należy pamiętać, że możliwość jego wykorzystania jest jedynie fakultatywna („Sąd może”), a okoliczności niniejszej sprawy nie przemawiały za jego zastosowaniem.