

Sygn. akt I C 2692/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2017 r.

**Sąd Rejonowy** we Włocławku Wydział I Cywilny

Przewodniczący: SSR Aneta Kurdubska

Protokolant: st. sekretarz sądowy Agnieszka Woźniak-Wiliszewska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 r. we Włocławku

sprawy z powództwa J. A.

przeciwko G. K. (1), A. K. (1), T. P., Ł. K., P. K.

o eksmisję

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda J. A. na rzecz pozwanej G. K. (1) kwotę 497 zł (czteryście dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego poniesionych w sprawie.

## UZASADNIENIE

Powód J. A. pozwem z dnia 28 września 2016 r. wniósł o eksmisję pozwanych G. K. (1), A. K. (1), T. P., Ł. K., małoletniej P. K. z części budynku mieszkalnego znajdującego się na działce numer (...) położonej w miejscowości (...), dla której Sąd Rejonowy we Włocławku VI Wydział I Ksiąg Wieczystych prowadzi KW o nr (...). Powód wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości M., gmina B., składającej się z działki numer (...) o powierzchni 3,1781 ha. Wskazana działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, znajdującym się pod adresem (...). Uzasadniając wskazał, iż pozwani nie legitymując się żadnym tytułem prawnym korzystają z części budynku położonego na działce numer (...) jak również z części nieruchomości wokół tego budynku bez zgody i wbrew woli powoda.

Pismem z dnia 29 sierpnia 2016r. powód wezwał pozwanych do wydania nieruchomości oraz do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwani nie opuścili nieruchomości i nadal na niej zamieszkują.

Pozwana G. K. (1) w odpowiedzi na pozew z dnia 28 listopada 2016 r. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. G. K. (1) w swoim piśmie podniosła zarzut zasiedzenia nieruchomości będącej przedmiotem wniosku. Wskazała bowiem, że wskazana nieruchomość była przedmiotem nieformalnego obrotu – sprzedaży bez zachowania formy aktu notarialnego. Pierwotnie jej właścicielami byli małżonkowie J. i H. G.. W dniu 22 października 1961r. w drodze umowy sporządzonej w zwykłej formie pisemnej J. G. sprzedał W. C. ¼ część domu, znajdującego się z M. ( wsi S.) po prawej stronie drogi oraz plac pod mieszkaniem i w pobliżu mieszkania obejmujący 130m<sup>2</sup>. Kolejno w drodze umowy sporządzonej w zwykłej formie pisemnej z dnia 11 marca 1979r. R. C. sprzedał wskazaną nieruchomość F. K., mężowi G. K. (1).

G. K. (1) podniosła, iż po śmierci swojego męża w dalszym ciągu włada ona samodzielnie i w sposób niezakłócony nieruchomością objętą pozwem.

W odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, iż należy przyjąć że mąż pozwanej będący posiadaczem nieruchomości nabył jej własność przez zasiedzenie najpóźniej z dniem 1 stycznia 1985r. , przy uwzględnianiu czasu posiadania jego poprzednika. Dodatkowo wskazała, iż pozostałe osoby zamieszkują na nieruchomości za jej wiedzą i zgodą.

Strony, aż do zamknięcia rozprawy podtrzymały swoje stanowiska.

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

J. A. jest właścicielem działek oznaczonych geodezyjnie jako działki (...) położonych w miejscowości M., które nabył na podstawie umowy darowizny od swojej matki Ł. A. w 1984 roku. Ł. A. nabyła wskazane działki w drodze dziedziczenia po swojej matce. J. A. kiedy uzyskał wskazane nieruchomości rozebrał część glinianego budynku pokrytego strzechą - część zajmowaną przez jego babcię i pobudował nowy dom pod adresem (...) w odległości około 5-6 metrów od poprzednich pomieszczeń, które rozebrał. W pozostałej nierozebranej części zamieszkiwali małżonkowie K.. Ich pomieszczenia stanowiły już samodzielny budynek mieszkalny. J. A. nie miał wiedzy na temat tego na jakiej podstawie małżonkowie K. zamieszkują przedmiotową nieruchomość. Przypuszczał, że posiadają jakiś tytuł, albowiem nigdy nie sprzeciwiał się wykonywanym przez nich remontom. Uważał również, iż granica działek pomiędzy jego nieruchomością, a nieruchomością zajmowana przez pozwanych przebiegała przez środek budynku. Dlatego też rozebrał tylko część budynku, którą zajmowała jego babcia. J. A. nie ponosił również żadnych kosztów naprawy nieruchomości położonej pod adresem (...) zajmowanej przez małżonków K.. Wzmocnił jedynie narożnik budynku, który znajdował się, jak sam uważał po jego części nieruchomości. Wszelkie koszty związane z remontami, zużyciem wody, energii elektrycznej ponosili małżonkowie K., a następnie G. K. (1).

Dowód: zeznania powoda, karta 167-167v, rozprawa z dnia 01 grudnia 2016r. 00:07:38 – 00:25:16

Nieruchomość opisana w pozwie stanowiła pierwotnie własność M. K., który całą nieruchomość aktem notarialnym z 1933 r. podzielił na 4 części pomiędzy swoje dzieci. Następnie jego córka K. M. wraz z mężem C. sprzedali swoją część w 1936 r. J. i H. małż. G..

Dowód: akt notarialny z dnia 03.01.1936r. Rep. nr 21 , zeznania J. K. - k. 121-131v, pismo z dnia 07.02.2017 r - k. 138

Następnie w drodze umowy zawartej w zwykłej formie pisemnej zawartej w dniu 22 października 1961r. J. G. sprzedał W. C., ¼ część domu znajdującego się w M. po prawej stronie drogi wiodącej od K. w M. oraz plac pod mieszkaniem i w pobliżu mieszkania obejmujący 130 m<sup>2</sup> . Pozostała część domu należała do małż. T. - dziadków powoda. Choć domy się stykały ścianami, nieruchomości gruntowe pod domami wydzielone były płotem. Stanowiły odrębne nieruchomości.

Dowód: umowa z dnia 22 października 1961r. , zeznania R. C. k. 130-130, zeznania J. K. - k. 121-131v, pismo z dnia 07.02.2017 r - k. 138

Kolejno R. C. w drodze umowy zawartej w zwykłej formie pisemnej zawartej w dniu 11 marca 1979r. sprzedał mężowi G. K. (1) F. K. dom mieszkalny znajdujący się w M.. Małżonkowie K. byli uznawani za właścicieli wskazanej nieruchomości. Po zakupie nieruchomości małż. K. przeprowadzili remont nieruchomości, wymienili pokrycie dachowe, okna i drzwi.

Dowód: umowa z dnia 11 marca 1979r., zeznania R. C. k. 130-130 , zeznania J. K. k. 131-131v , zeznania pozwanej G. K. (1) w miejscu przesłuchania - k. 128-129v, zeznania powoda, karta 167-167v, rozprawa z dnia 01 grudnia 2016r. 00:07:38 – 00:25:16

Wskazana nieruchomość ma osobne wejście do części zamieszkiwanej przez G. K. (1) oraz osobne wejście, do pomieszczenia które użytkuje jako składzik J. A.. Składzik użytkowany przez powoda został przerobiony z sieni - korytarza wejściowego do części domu zajmowanego przez W. T.- babcię powoda. Korytarz ten nie stanowił wejścia do domu zajmowanego przez pozwanych. Sień oddzielona była od części mieszkalnej zajmowanej przez K. ścianą. Do domu małż. K. prowadziło osobne wejście od strony drogi. Składzik stanowi część składową całej nieruchomości. Nieruchomość ma również dostęp do drogi publicznej. Gdyby nie zgoda sąsiada pana P. na użytkowanie części jego nieruchomości, gdzie znajduje się część bramy wjazdowej, to pozwani mają dostęp do drogi publicznej od strony ogródka. Nadto brama wjazdowa ma 4 m. szerokości, a część pola udostępniona przez P. jedynie dwa metry. Pozwanym nadal pozostaje dostęp do drogi publicznej o szerokości dwóch metrów bez potrzeby poszerzania wjazdu o przydomowy ogródek znajdujący się przez budynkiem. Powód nigdy nie korzystał z nieruchomości budynkowej posiadanej przez pozwanych jak również z nieruchomości gruntowej wydzielonej płotem, która znajduje się wokół domu. Korzystał jedynie ze składnika, który znajduje się na ścianie szczytowej budynku i ma osobne wejście od strony nieruchomości użytkowanej przez powoda. Pozwana chciałaby żeby powód usunął składzik, albowiem został on dołączony do jej nieruchomości, którą nabyła na podstawie umowy kupna.

Dowód: zeznania pozwanej G. K. (1) w miejscu przesłuchania - k. 128-129v, zeznania powoda, karta 167-167v, rozprawa z dnia 01 grudnia 2016r. 00:07:38 – 00:25:16

Wspólnie z G. K. (1) zamieszkuje A. K. (2), Ł. K., T. P. oraz małoletnia P. K.. G. K. (1) jest osobą niepełnosprawną, porusza się o kulach. A. K. (1) nie jest spokrewniona z G. K. (1) opiekują się nią albowiem G. K. (1) po śmierci męża obawiała się być sama i zwróciła się o pomoc do A. K. (1), aby ta zamieszkała z nią wspólnie i się nią opiekowała. Kiedy na nieruchomości zamieszkali A. K. (2) i T. P. został przeprowadzony remont, ocieplono część domu, założono centralne ogrzewanie, wymieniono okna, została założona podłoga, w łazience zostały założone płytki, nowy sedes.

Dowód: zeznania pozwanej G. K. (1) w miejscu przesłuchania - k. 128-129v

Podatek od nieruchomości położonej pod adresem (...) opłaca J. A., zaś podatnikiem podatku od nieruchomości oznaczonej numerem administracyjnym porządkowym (...) jest G. K. (1).

Dowód: zaświadczenie z dnia 02 lutego 2017r. k. 136

J. A. dopiero w 2015r. powziął pewność iż to on jest właścicielem nieruchomości położonej pod adresem (...). W 2010 r. miał jedynie pewne podejrzenia, iż budynek (...) wraz z gruntem wokół budynku może należeć do niego. Do 2013 r. nie wyzywał nigdy pozwanych do opuszczenia nieruchomości. Do 2010 r. uważał, iż właścicielem nieruchomości są albo małż. K., którzy nabyli nieruchomość od pana P. albo pan P.. Akceptował ten fakt. Do 2011 roku kiedy do skierował pismo do Urzędu Miejskiego w B. z zastrzeżeniami, nigdy nie zwracał się do pozwanych by opuścili nieruchomość. Nigdy nie rościł sobie również do niej jakichkolwiek praw. Nigdy nie sprzeciwiał się również remontom dokonywanym przez małż. K..

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

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów prywatnych i urzędowych, które w toku postępowania nie były kwestionowane oraz zeznań stron i świadków, którym Sąd dał wiarę jedynie w takim zakresie, w jakim zeznania te wzajemnie się pokrywały i uzupełniały, w tym z dowodami z dokumentów.

Odnosząc się do żądania powoda wskazać w pierwszej kolejności należy, że zgodnie z dyspozycją art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Zarzut zasiedzenia jest zarzutem prawa materialnego, a skorzystanie z tego materialnoprawnego uprawnienia pozostawione jest do swobodnego uznania uprawnionego. Należy podkreślić, że zarzut zasiedzenia może być podniesiony w każdym czasie, także w toku postępowania apelacyjnego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, fakt

nabycia własności w drodze zasiedzenia może być udowodniony jako przesłanka innego rozstrzygnięcia bez potrzeby uprzedniego ustalania tego faktu w trybie przewidzianym w art. 609 i 610 k.p.c.

W szczególności może to mieć miejsce w procesie, w którym powód dochodzi roszczenia windykacyjnego. Uzasadniając stanowisko co do dopuszczalności udowodnienia faktu nabycia własności w drodze zasiedzenia jako przesłanki innego rozstrzygnięcia, bez potrzeby uprzedniego ustalania tego faktu w trybie przewidzianym w art. 609 i 610 k.p.c., Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 10 lutego 1951 roku, ŁC 741/50 (OSN z 1951, poz. 2) wyjaśnił, że ustalenie faktu nabycia własności przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy ustalenie tego faktu nie należy do samego rozstrzygnięcia w danej sprawie, lecz stanowi jedynie jego przesłankę. Nie ma bowiem, w ocenie Sądu Najwyższego wyrażonej w przytoczonej uchwale, żadnego przepisu, który by w danym wypadku wyłączał aktualność zasady ogólnej, w myśl której sąd, orzekając o sprawie, rozstrzyga o każdej przesłance orzeczenia, choćby nawet – jako samodzielny przedmiot żądania i rozstrzygnięcia – należała ona do innego trybu postępowania. Także w literaturze dominuje stanowisko, że tryb nieprocesowy przewidziany w art. 609-610 k.p.c. nie jest właściwy wówczas, gdy stwierdzenie nabycia prawa przez zasiedzenie nie jest zasadniczym przedmiotem sprawy, ale stanowi tylko przesłankę orzeczenia. Nie było zatem żadnych przeszkód natury procesowej do podniesienia przez pozwanych w ramach obrony przed żądaniem powoda – zarzutu zasiedzenia.

W ustawodawstwie funkcjonują liczne domniemania prawne, przydatne w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia. Wśród owych domniemań należy wskazać domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.), domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.), wraz z fikcją ciągłości posiadania przywróconego (art. 345 k.c.) oraz domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c. w zw. z art. 172 § 1 in fine k.c.). Konsekwencją zastosowania przez ustawodawcę łączących się z posiadaniem szeregu domniemań prawnych jest to, że nie wymagają dowodu okoliczności, co do których istnieją domniemania zawarte w przepisach kodeksu cywilnego, dotyczące samoistności posiadania (art. 339 k.c.), domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.) i fikcji ciągłości posiadania przywróconego (art. 345 k.c.). W postępowaniu o stwierdzenia zasiedzenia rzeczą sądu jest jedynie sprawdzenie przesłanek uzasadniających dane domniemanie; w rezultacie przy braku zarzutów nie ma potrzeby – w obowiązującym stanie prawnym – udowodniania samoistnego posiadania, lecz wystarczy wykazanie faktu władania rzeczą. Z kolei dla ustalenia ciągłości posiadania wystarczy udowodnić, że istniało władanie rzeczą w początkowym i końcowym okresie zasiedzenia.

Wszystkie te reguły mają swoje zastosowanie również wtedy, gdy stwierdzenie nabycia prawa przez zasiedzenie nie jest zasadniczym przedmiotem sprawy, ale stanowi tylko przesłankę orzeczenia. Należy dodać, że orzeczenie w przedmiocie zasiedzenia ma charakter wyłącznie deklaracyjny (nie tworzy prawa, a tylko je potwierdza), a więc bez względu na chwilę orzekania przez sąd w tym przedmiocie, posiadacz samoistny staje się z mocy prawa właścicielem nieruchomości na podstawie przepisów prawnych obowiązujących w chwili, w której nabycie własności nastąpiło. Przepis art. 172 k.c. stanowi, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność przez zasiedzenie, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).

Roszczenie windykacyjne przewidziane w art. 222§1 k.c jest roszczeniem właściciela o wydanie rzeczy, która znajduje się we władaniu innej osoby. Do uwzględnienia powództwa koniecznym jest zatem stwierdzenie po stronie powodowej statusu właściciela rzeczy, władania tymi rzeczami przez pozwanych, a także braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanych skutecznych względem właściciela uprawnień do władania nimi. Ciężar dowodu rozkłada się tak, że strona powodowa występując z roszczeniem z art. 222§1 kc musi wykazać, że przysługuje jej prawo własności rzeczy, których wydania się domaga, albowiem to ona z tego faktu wywodzi skutki prawne.

Zgodnie z art. 336 kc posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel ( posiadacza samoistny ), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą ( posiadacz zależny). Posiadanie przy tym może łączyć się z istnieniem prawa lub występować w oderwaniu od niego, przy czym co do zasady możliwość nabycia przez zasiedzenie

prawa własności łączy się z posiadaniem samoistnym. Posiadanie samoistne jest stanem faktycznym, na który składają się dwa elementy- corpus, czyli władztwo fizyczne nad rzeczą oraz animus rem sibi habedni czyli chęć posiadania rzeczy dla siebie. Element corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak to mają prawo czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, dzięki czemu „to co uprawnionemu wolno, to posiadacz faktycznie może”. Podkreślić przy tym należy, iż władztwo fizyczne nad rzeczą wykonywane być może zarówno bezpośrednio przez posiadacza jak i przez osobę przez niego upoważnioną. Drugi element konstytuujący posiadanie samoistne (animus) kształtowany jest przez rzeczywistą wolę posiadacza a nie wyobrażenie o niej innych osób, choć wyobrażenie posiadacza w tym zakresie powinno znajdować zewnętrzny wyraz w jego działaniach. Wola posiadacza jest przy tym kwestią odrębną od jego wiedzy w zakresie przysługiwania mu bądź innej osobie uprawnień, które faktycznie wykonuje. Posiadaczem samoistnym może być zarówno osoba, która uważa, że przysługuje jej tytuł prawny jak i taka, która wie, iż tytuł własności przysługuje innej osobie. Okoliczność ta ma jedynie znaczenie dla ustalenia dobrej lub złej wiary posiadacza. Kryterium podziału na dobrą i złą wiarę stanowi przeświadczenie posiadacza co do rzeczywistych lub rzekomych jego uprawnień. Jeżeli posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie jest usprawiedliwione w okolicznościach danego przypadku, jest posiadaczem w dobrej wierze. Przy braku usprawiedliwienia takiego przeświadczenia mamy do czynienia ze złą wiarą. W złej wierze jest zatem ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie. Z kolei posiadaczem zależnym jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa aniżeli prawo własności. Władając rzeczą nie rości on sobie do rzeczy prawa własności, lecz postępuje z rzeczą tak jak osoba, której przysługuje do niej inne prawo. Podkreślić należy, iż posiadacz rzeczy w zakresie określonego prawa, np. prawa dzierżawy może w wyniku swego postępowania przekształcić swe władztwo w posiadanie. W zakresie innego prawa, np. własności a więc nastąpić może poprzez działanie samego posiadacza zmiana charakteru posiadania z zależnego na samoistne. Stanie się to z chwilą, gdy zacznie z rzeczą postępować tak, jakby był jej właścicielem.

Należy mieć na uwadze również fakt, że ustawa wprowadza system domniemań, które w braku przeciwnych dowodów pozwalają na określenie charakteru danego władztwa. Art. 339 kc mówi o tym, że domniemywa się, iż ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. W istocie mamy tu do czynienia z dwoma domniemaniami: pierwszym, że ten kto włada rzeczą jest posiadaczem (a nie na przykład dzierżycielem) i drugim, iż posiadanie to ma charakter posiadania samoistnego. Z faktu posiadania wynika natomiast domniemanie, że jest ono zgodne z prawem, przy czym domniemanie to dotyczy również posiadania przez -poprzedniego posiadacza (art. 341 kc). Ponadto zgodnie z art. 340 kc domniemywa się ciągłość posiadania.

Z kolei w myśl art. 172 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem może nabyć jej własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie jako posiadacz samoistny, przy czym w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza okres wymagany do nabycia własności wynosi obecnie odpowiednio 20 lub 30 lat, zaś do 1990 r. wynosił 10 i 20 lat. Zasiedzenie jako instytucja prawa rzeczowego zmierza do usunięcia istniejącej niezgodności między stanem posiadania a rzeczywistym stanem prawnym. Podkreślić jednak należy, że do zasiedzenia prowadzi wyłącznie posiadanie o charakterze samoistnym. Jak wynika z okoliczności przedstawionych powyżej, posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie. Zasiedzenie jest więc sposobem nabycia własności przez upływ czasu. Dla oceny czy posiadanie jest posiadaniem w dobrej czy złej wierze, jako określającej termin nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, decydująca jest chwila Uzyskania posiadania. Skutek zasiedzenia w postaci nabycia własności wynika z mocy samego prawa następuje z upływem ostatniego dnia przewidzianego ustawą okresu posiadania.

O samoistnym charakterze władania nieruchomością przez G. K. (1) świadczą również wykonywane przez nią wszelkie prace remontowe. Również przesłuchani w toku postępowania świadkowie jako właściciela nieruchomości uważali małżonków K.. Stwierdzić zatem należy, że pozwana G. K. (1) była posiadaczem samoistnym wskazanej nieruchomości, postępowwała bowiem tak jakby była jej właścicielem. Widoczne stały się oba elementy charakteryzujące posiadanie samoistne, czyli corpus (władztwo fizyczne nad rzeczą) i animus (wola zachowania rzeczy dla siebie). Termin zasiedzenia dla G. K. (1) na pewno zaczął biec już w 1979r. albowiem w tym roku została zawarta umowa pomiędzy R. C. a jej mężem umowa nabycia nieruchomości. . Bezspornie przez cały ten czas małżonkowie K. władali częścią

nieruchomości. Jednakże pozwana podnosząc zarzut zasiedzenia wskazała, iż dolicza czas posiadania poprzedniego posiadacza nieruchomości R. C. i jako nabycie nieruchomości przez zasiedzenie wskazała na datę 1 stycznia 1985 r. Wyjaśnienie wymaga, iż od wejścia w życie, z dniem 1 stycznia 1965 r., Kodeksu cywilnego także do zasiedzenia rozpoczętego przed tym dniem stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności w odniesieniu do możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie, co obejmuje również kwestię istnienia dobrej wiary. W odniesieniu do terminu zasiedzenia w art. XLI § 2 przewidziana została możliwość stosowania przepisów dotychczasowych, jeżeli zasiedzenie rozpoczęte przed dniem 1 stycznia 1965 r. nastąpiłoby wcześniej według tych przepisów, niż upływ krótszego terminu, liczonego od wejścia w życie kodeksu. Zgodnie z art. 46 Prawa rzeczowego umowa o przeniesienie własności nieruchomości winna być pod nieważnością zawarta w formie aktu notarialnego. Z art. LII przepisów wprowadzających Prawo rzeczowe i art. XLVIII przepisów wprowadzających Kodeks cywilny wynika, że posiadanie istniejące w dniu wejścia w życie przepisów Prawa rzeczowego i Kodeksu cywilnego od tego dnia podlega przepisom tych ustaw. Posiadanie nieruchomości przez nabywcę nielegitymującego się ważnym tytułem objęcia nieruchomości w posiadanie i władania nią jak właściciel, traktowane jest jako posiadanie w złej wierze zarówno na gruncie Prawa rzeczowego, jak i Kodeksu cywilnego. Wskazać należy, że zgodnie z art. 50 § 2 Prawa rzeczowego posiadającemu nieruchomość przez okres 30 lat nie przypisywało się złej wiary. Art. 172 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 30 września 1990 r. przewidywał 20 letni termin do nabycia własności nieruchomości przez posiadacza, który nie uzyskał posiadania w dobrej wierze. Określenie zatem terminu wymaganego do zasiedzenia powinno nastąpić w takiej sprawie w oparciu o przepisy obowiązujące przed wejściem w życie Kodeksu cywilnego, stosownie do art. XLI § 2 przepisów wprowadzających Kodeks cywilny (por. postanowienie SN z 08 sierpnia 2012 r., sygn. akt I CSK 387/12). Zatem skoro R. C. nabył nieruchomość w sposób nieformalny w 1961 roku to czas zasiedzenia należało liczyć od dnia wejścia w życie k.c., a więc od 1 stycznia 1965 i upłynąłby przy doliczeniu czasu posiadania poprzednika G. K. z dniem 1 stycznia 1985 r. przy przyjęciu złej wiary.

Zgodnie z postanowieniami art. 175 k.c. do biegu terminu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Niewątpliwie nie zachodziła w przedmiotowej sprawie żadna z okoliczności określonych w art. 121 k.c. powodujących zawieszenie biegu terminu zasiedzenia. Zgodnie z postanowieniami art. 123 k.c. bieg ten przerywa się przez każdą czynności przed Sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, podjętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia roszczenia. Przerwę biegu zasiedzenia powoduje także uznanie roszczenia. Poza sporem pozostawało, iż roszczenie o wydanie spornej nieruchomości nie było przedmiotem dochodzenia w postępowaniu sądowym przed upływem okresu wymaganego do nabycia prawa własności przez zasiedzenie. Powód nie wykazał też w żaden sposób by doszło do uznania roszczenia właściciela. Wskazać również należy, iż powód do 2015r. nie wiedział, że jest właścicielem tych terenów.

W przedmiotowej sprawie nie było istotne w jakim zakresie powierzchniowym doszło do zasiedzenia albowiem Sąd badał jedynie przesłanki do wykazania zasiedzenia. Bezsporne jest, że działką pod nieruchomością władała również G. K. (1), zaś dokładne określenie powierzchni zasiedzenia winno zostać przeprowadzone w toku postępowania o zasiedzenie.

Podkreślenia wymaga, że sam powód traktował pozwaną jak właścicielkę nieruchomości. Stan taki istniał do 2010 r. Nigdy nie sprzeciwiał się remontom przez nią wykonywanym. Składzik z którego zaś korzysta oddzielony jest od nieruchomości pozwanej ścianą działową. Nadto zgodnie z treścią art 46§1 kc nieruchomościami są częściami powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności ( grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W przedmiotowej sprawie należało przyjąć, że „składzik” należący do J. A. stanowi część składową nieruchomości budynkowej pozwanej.

Odnośnie pozostałych pozwanych , podkreślenia wymaga, iż G. K. (1) podnosząc zarzut zasiedzenia jako uprawniona do dysponowania nieruchomością, wskazała, iż wyraża zgodę na ich zamieszkiwanie na nieruchomości.

Dodatkowo należy wskazać, iż powództwo podlegało oddaleniu również ze względu na zasady współzycia społecznego.

Jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie roszczenie wyrażone w przepisie art. 222 k.c., stanowiącym materialnoprawną podstawę niniejszego powództwa, może zostać czasowo ograniczone wtedy, gdy właścicielowi można postawić zarzut nadużycia prawa podmiotowego oparty na stwierdzeniu, iż uwzględnienie żądania byłoby sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa lub z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Wprawdzie ustawodawca nie wskazuje, co należy rozumieć pod pojęciem „zasad współzycia społecznego”, to jednak należy przyjąć, iż klauzula ta wyraża ideę słuszności w prawie oraz odwołuje się do powszechnie uznawanych w kulturze naszego społeczeństwa wartości. Zasady współzycia społecznego to podstawowe zasady etycznego postępowania, zawierające reguły postępowania między ludźmi i chroniące między nimi wartości moralne. Służą one łagodzeniu rygorystyki prawnego przepisów prawnych, ich zadaniem jest niedopuszczenie do nadużywania prawa. Wprowadzając omawianą klauzulę do porządku prawnego ustawodawca miał na celu odformalizowanie prawa przez umożliwienie sądom uwzględnienia w procesie kryteriów ocen moralnych. Wskazać przy tym należy, iż Sąd orzekający miał na uwadze, iż istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji, bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku, w związku z czym dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym ( por. wyrok z dnia 22.11.1994 r., II CRN 127/94). Mając powyższe na uwadze, Sąd doszedł do przekonania, iż szczególne okoliczności faktyczne sprawy uzasadniały uznanie żądania strony powodowej za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

W sprawach o eksmisję Sąd zobligowany jest z urzędu zbadać zasadność roszczenia także w kontekście art. 5 k.c., który stanowi, iż nie można stanąć ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zgodnie jednak z poglądem doktryny oraz orzecznictwem Sądu Najwyższego zastosowanie reguły generalnej wyrażonej w tym przepisie ma charakter szczególny i wyjątkowy. W wyroku z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt IV CK 284/03, LEX nr 176084 Sąd Najwyższy wskazał, że norma zamieszczona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy, zaś przy ocenie, czy wykonywanie prawa nie narusza zasad współzycia społecznego należy brać pod uwagę całokształt okoliczności konkretnego przypadku. Zaś w wyroku z dnia 7 maja 2003 r., sygn. akt IV CKN 120/01, LEX nr 141394 Sąd Najwyższy podkreślił, że zastosowanie art. 5 k.c. wymaga wszechstronnej oceny całokształtu szczególnych okoliczności rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Przy czym nie można powoływać się ogólnie na - z natury rzeczy - nieokreślone zasady współzycia, lecz należy konkretnie wskazać, jaka z przyjętych w społeczeństwie zasad współzycia społecznego doznałaby naruszenia w konkretnej sytuacji. W świetle konstytucyjnej zasady ochrony własności, która znalazła wyraz w art. 21 ust. 1 Konstytucji nie jest dopuszczalne - tak jak to miało miejsce uprzednio - ekstremalne ujmowanie nadużycia prawa własności i w związku z tym zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej zawartej w art. 5 k.c. Zasady współzycia społecznego, chroniąc przed nadużyciem prawa własności, nie mogą tego prawa w ogóle unicestwiać. Dlatego w procesie windykacyjnym mogą one jedynie powodować odroczenie wydania nieruchomości, a nie całkowite pozbawienie uprawnionego jego prawa podmiotowego

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, w szczególnie uzasadnionych wypadkach, w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., stosowanie art. 5 k.c. jest wyjątkowo dopuszczalne (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r. II CRN 127/94). Podobnie sądy niższych instancji odwołują się do zasad współzycia społecznego w sprawach windykacyjnych (zob. np.: wyrok Sądu Okręgowego we Włocławku z dnia 02.03.2017 r., sygn. akt I Ca 14/17, wyroki Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 23.04.2013 r. sygn. akt II Ca 204/13, i z dnia 15.10.2014 r., sygn. akt II Ca 881/14). Także Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17.10.2000 r., (sygn. SK 5/99) wypowiadając się na temat zgodności art. 5 k.c. z Konstytucją stwierdził, że przepis ten nie jest niezgodny m.in. z art. 64 ust. 2 Konstytucji tj. przepisem gwarantującym ochronę własności.

Jak już wspomniano powyżej, w ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie, mając na względzie całokształt okoliczności faktycznych ujawnionych w toku postępowania dowodowego, zaistniała taka właśnie, wyjątkowa sytuacja, która

uzasadnia zastosowanie art. 5 k.c. do oceny roszczenia powoda w kontekście zasad współżycia społecznego, co skutkowało oddaleniem żądania nakazania pozwanym opuszczenia i wydania lokalu, opartego na art. 222 § 1 k.c. Podkreślenia bowiem wymaga, iż pozwana od 1979 r. zamieszkuje na nieruchomości, która stanowi jej centrum życiowe. Nieruchomość tą nabyła na podstawie nieformalnej umowy kupna sprzedaży, uiszczając cenę nabycia. Przez kilkadziesiąt lat uważała, że jest właścicielką. Również sąsiedzi uważali ją za właścicielkę. Praktycznie całe dorosłe życie spędziła na tej nieruchomości. Będąc posiadaczem dokonała szeregu remontów nieruchomości. Obecnie ma 90 lat. Niemoralnym i nietycznym byłoby pozbawienia jej u schyłku życia, możliwości zamieszkiwania na nieruchomości, którą uważała i traktowała jak swoją, zwłaszcza, iż nie ma możliwości zamieszkania na innej nieruchomości. Nie posiada również środków na zakup czy wynajęcie nieruchomości.

W tym stanie rzeczy Sąd powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik sprawy oraz ponoszenia kosztów niezbędnych i celowych do dochodzenia praw i obrony, obciążając nimi powoda jako stronę przegrującą proces. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełn. pozwanej w wysokości 480 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.