

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2016 roku w sprawie z wniosku E. Ś. z udziałem J. R. (1), M. S. (1), A. B. i A. D. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi stwierdził, że wnioskodawczyni E. Ś. nabyła z dniem 7 lipca 2008 roku przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w A. przy ulicy (...), gminie A., powiecie (...) wschodnim, województwie (...), oznaczonej jako działka o numerze (...) o powierzchni 235 m<sup>2</sup> na mapie sytuacyjnej do celów prawnych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego Z. W. w dniu 6 maja 2014 roku i zaewidencjonowanej za identyfikatorem ewidencyjnym materiału zasobu – operatu technicznego P. (...) 2014.785 przez Starostę (...) Wschodniego w dniu 7 maja 2014 roku, a która to nieruchomość została wydzielona z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz ustalił, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Nieruchomość gruntowa, o zasiedzenie której wniosła E. Ś., stanowi część nieruchomości położonej w A. przy ulicy (...), gminie A., powiecie (...) wschodnim, województwie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Nieruchomość będąca przedmiotem zainteresowania wnioskodawczyni ma powierzchnię 235 m<sup>2</sup> i jest oznaczona jako działka o numerze (...) na mapie sytuacyjnej do celów prawnych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego Z. W. w dniu 6 maja 2014 roku i zaewidencjonowanej za identyfikatorem ewidencyjnym materiału zasobu – operatu technicznego P. (...) 2014.785 przez Starostę (...) Wschodniego w dniu 7 maja 2014 roku.

Działka ta (48/2) wraz z działką nr (...) (oznaczenie z mapy sytuacyjnej do celów prawnych, o której wyżej mowa) o powierzchni 1.673 m<sup>2</sup> stanowiła pierwotnie własność dziadków wnioskodawczyni - A. K. i M. K.. Nieruchomość przy ul. (...), w swoim pierwotnym kształcie, stanowiła jedną całość. Na terenie działki (...) został wzniesiony budynek mieszkalny, w którym mieszkali państwo K. wraz z dziećmi J. R. (2) (K.), T. P. (K.) oraz A. W. (1) (K.), na terenie obecnej działki (...) wybudowano pomieszczenie gospodarcze. Ponadto, na nieruchomości wzniesiono trzy komórki, dwie na działce nr (...), jedną na działce nr (...).

W dniu 1 lipca 1972 roku J. R. (2) zawarła związek małżeński, z którego urodziła dwie córki A. D., urodzoną w (...) roku, oraz E. Ś., urodzoną w (...) roku. Bezpośrednio po zawarciu związku małżeńskiego przez J. R. (2), jej rodzice wydzielili część swojej nieruchomości, na której wzniesiony był budynek gospodarczy i jedna z komórek, a następnie przekazali ją J. R. (2). Oddając część nieruchomości A. K. kategorycznie oświadczyła córce, że ma tam zamieszkać wraz z mężem. J. R. (2), po zaadaptowaniu budynku gospodarczego na cele mieszkalne, wprowadziła się do niego wraz z mężem. Jednocześnie na terenie nieruchomości zostało wzniesione ogrodzenie z siatki, które oddzielało część należącą do państwa K. od części przekazanej J. R. (2). Ogrodzenie to zostało postawione w niewielkiej odległości od chodnika (równoległe do niego), który biegł od początku nieruchomości (patrząc od strony ulicy) do budynku gospodarczego, przy czym siatka kończyła się jeszcze przez komórkami, co umożliwiało swobodny do nich dostęp z obu jej stron. W ten sposób wydzielona została część gruntu oddana do wyłącznego gospodarowania matce wnioskodawczyni, na której mogła ona uprawiać ogródek.

W dniu 6 lipca 1978 roku między małżonkami został orzeczony rozwód. W tym czasie mąż J. R. (2) nie zamieszkiwał już z nią na przedmiotowej nieruchomości. W sierpniu 1978 roku J. R. (2) urodziła trzecią córkę A. B..

Od czasu przekazania J. R. (2) spornej działki, początkowo wraz z mężem, a od czasu wyroku rozwodowego samodzielnie, gospodarowała ona jej obszarem, traktując go jak swoją własność. J. R. (2) urządziła ogródek, w którym na przestrzeni kolejnych lat uprawiała owoce (m.in.

truskawki, porzeczki, agrest), drzewa owocowe (m.in. jabłoń i śliwę) oraz warzywa (m.in. pomidory, fasolę ogórki). Na potrzeby upraw niektórych roślin J. R. (2) korzystała z tunelu foliowego. Matka wnioskodawczyni w miarę możliwości finansowych sukcesywnie modernizowała również budynek gospodarczy dostosowując go do swoich potrzeb, dokonywała jego bieżących napraw. I tak, J. R. (2) odmalowała wnętrze budynku, w czym pomagał jej m.in. sąsiad N. S. (1), postawiła werandę, założyła centralne ogrzewanie, naprawiła instalację elektryczną, położyła płyty pilśniowe na podłogach, które były w formie wylewek, wymieniła drzwi, otynkowała ściany budynku, smołowała również dach. Przy pomocy N. S. (1) matka wnioskodawczyni dorobiła także furtkę w ogrodzeniu, wykonywała również niewielkie prace naprawcze. Ponadto do budynku zostało doprowadzone przyłącze wodne, którego źródłem była istniejąca na nieruchomości studnia. Część z powyższych prac została sfinansowana z pożyczki remontowej, jaką J. R. (2) otrzymała z zakładu pracy (...), w którym była zatrudniona. Na potrzeby tej pożyczki rodzice J. R. (2) sporządzili w dniu 18 sierpnia 1978 roku pisemne oświadczenie, w treści którego oświadczyli, że wyrażają zgodę na przeprowadzenie przez córkę prac remontowych w budynku gospodarczym przez nią zamieszkałym. Jednocześnie państwo K. oświadczyli, że „Z chwilą kiedy córkę będzie na to stać aby pokryć koszty notarialne budynek ten wraz z należną jej częścią działki zostanie przekazany jej na własność.” Oświadczenie, o którym mowa, było konieczne dla udzielenia J. R. (2) pożyczki na cele remontowe i sporządzone wyłącznie w tym celu. Obowiązujące wówczas w zakładzie pracy matki wnioskodawczyni regulacje pozwalały na przyznanie pożyczki remontowej jedynie właścicielom nieruchomości, który to warunek w przypadku J. R. (2) nie był spełniony.

Sąd ustalił, że przy niektórych pracach na nieruchomości J. R. (2) korzystała z pomocy ojca, w każdym jednak przypadku to ona musiała wyjść z inicjatywą określonych prac. M. K. powtarzał córce „jak dostałaś to o to dbaj”, dodając czasem, że jest to jej „obowiązek”. Nadmieniał przy tym, że jeśli ma z czymś problem ma do niego przyjść z pytaniem, a on wówczas doradzi jej albo pomoże. J. R. (2) nie zwracała się do rodziców o zgodę na wykonywanie prac na nieruchomości. Państwo K. nie ingerowali w prace podejmowane przez córkę, w tym dotyczące uprawianego ogródka. Gdy przychodzili do córki i wnuczek w odwiedziny nie zachowywali się jak właściciele, to J. R. (2) pełniła funkcję gospodarza domu. W świadomości wszystkich członków rodziny K. wydzielona część działki stanowiła własność matki wnioskodawczyni. M. K. wielokrotnie dawał temu wyraz, gdy prosił wnuczki, aby bawiły się „na swojej” części nieruchomości. W tożsamy sposób traktowały sporną część działki J. R. (2) oraz jej córki. Także osoby trzecie, m.in. sąsiedzi, postrzegały J. R. (2) jako właścicielkę wydzielonej jej części nieruchomości.

J. R. (2) samodzielnie pokrywała również opłaty związane ze swoją częścią nieruchomości takie jak opłaty za wywóz śmieci, wodę, energię elektryczną oraz z tytułu podatku od nieruchomości. Wszelkie opłaty matka wnioskodawczyni przekazywała ojcu, czyniąc to albo bezpośrednio, albo za pośrednictwem najstarszej córki. Wielokrotnie zdarzało się, że M. K. informował najstarszą wnuczkę o wysokości danej opłaty, wówczas A. D. przekazywała taką informację matce, a następnie, po otrzymaniu stosownej kwoty, oddawała ją dziadkowi. Jeśli w danym dniu J. R. (2) nie posiadała środków finansowych, samodzielnie rozliczała się z ojcem w późniejszym terminie. W przypadku energii elektrycznej opłata była wnoszona na przemian, tj. raz płacili państwo K. raz J. R. (2), wobec tego, że początkowo dla nieruchomości był założony jeden licznik. Łącznie naliczana była także opłata za wodę, a jej podstawę stanowiły wskazania wodomierza, który był zainstalowany przy budynku gospodarczym zajmowanym przez matkę wnioskodawczyni. Wysokość opłaty obciążającej J. R. (2) była przy tym każdorazowo ustalana przez M. K..

J. R. (2) dbała o sporną działkę w sposób, w jaki umożliwiał jej to: czas, środki finansowe, którymi dysponowała oraz stan zdrowia. Ten ostatni z wiekiem się pogarszał, u matki wnioskodawczyni pojawiły się bardzo duże problemy z sercem, na skutek czego musiała ona zrezygnować z pracy i przejść na świadczenie rentowe. Choć oficjalnie J. R. (2) była wówczas niezatrudniona wykonywała ona jednak prace chałupnicze chcąc w ten sposób podreperować domowy budżet. Problemy zdrowotne J. R. (2) z czasem nasiliły się i na cztery lata przed śmiercią skutkowały ograniczoną możliwością poruszania się, dźwigania. Ostatnią większą pracą remontową podjętą przez J. R. (2) było rozdzielenie pionów instalacji elektrycznej, co miało miejsce w listopadzie 1992 roku. Prace te wykonał S. R..

Na przełomie lat 80/90-ych XX wieku stosunki pomiędzy J. R. (2) oraz jej rodzicami pogorszyły się. Bardzo źle stały się w szczególności relacje matki wnioskodawczyni z ojcem. W dniu 5 grudnia 1990 roku M. K. sporządził własnoręcznie

testament, w treści którego zapisał działkę ogrodniczą o pow. 1.900 m<sup>2</sup>, dom mieszkalny i pozostałe zabudowania gospodarcze J. R. (1) oraz J. R. (3). W dniu 13 czerwca 1991 roku na mocy umowy darowizny A. i M. małżonkowie K. darowali J. i J. małżonkom R. połowę nieruchomości położonej w A., województwie (...), składającej się z działki gruntu o pow. 19 arów, o nr 48, nieobciążonej prawami rzeczowymi ograniczonymi, zabudowanej.

W czasie, o którym mowa wyżej, J. R. (2) zakupiła po okazjonalnej cenie działkę budowlaną w A.. Matka wnioskodawczyni nie miała jednak zamiaru wznosić na niej budynku mieszkalnego, na powyższe nie pozwalała jej sytuacja finansowa, ale ze względu na preferencyjne warunki zakupu działki musiała ona podjąć na niej pewne prace. Dokonując zakupu działki J. R. (2) chciała zapewnić finansową przyszłość swoim dzieciom, które po jej śmierci mogły spieniężyć działkę.

W 1992 roku do budynku gospodarczego wprowadziła się A. D. wraz z mężem i dzieckiem, a która wcześniej przez kilka lat mieszkała wraz z dziadkami. Córka J. R. (2) wyremontowała część budynku, w którym miała zamiar zamieszkać, zwróciła się również do dziadka z pytaniem, czy nie podarowałby jej jakiegoś okna, to w budynku gospodarczym było bowiem nieodpowiednie. M. K. spełnił prośbę wnuczki. Od tego czasu J. R. (2) zamieszkiwała w budynku gospodarczym wraz ze wszystkimi córkami. Data przeprowadzki A. D. pokrywała się z datą wprowadzenia się do budynku mieszkalnego przy ul. (...) M. S. (1) i M. S. (2).

W dniu 1 lipca 1993 roku zmarł M. K..

W dniu 28 lipca 1993 roku na mocy umowy darowizny A. K. darowała J. i J. małżonkom R. cały należący do niej udział, wynoszący 1/4 z połowy nieruchomości, o której mowa wyżej. Według wyjaśnień stron złożonych przed notariuszem, na nieruchomości tej znajdował się dom mieszkalny murowany, czteroizbowy, wybudowany w 1964 roku oraz dwie komórki drewniane.

Po śmierci ojca wszelkie opłaty z tytułu posiadania spornej działki J. R. (2) przekazywała matce A. K.. Otrzymane pieniądze A. K. oddawała państwu S.. Przekazując pieniądze J. R. (2) nie żądała żadnego pokwitowania, wychodząc z założenia, że to jest zbędne z uwagi na wręczanie pieniędzy matce. Od czasu zamieszkania na działce nr (...) przez państwa S., odczytywanie wskazań wodomierza odbywało się w ten sposób, że zwracali się oni do J. R. (2) z prośbą o udostępnienie pomieszczenia, w którym znajdował się wodomierz, klucze od niego były bowiem w wyłącznym posiadaniu matki wnioskodawczyni. W następnych latach, gdy sporną działką gospodarowała już E. Ś., to ona przekazywała stan wodomierzy uczestniczce oraz jej mężowi.

W 1994 roku M. S. (1) i M. S. (2) postawili w miejsce siatki oddzielającej działki nr (...) murowany płot. Nowy płot został usytuowany - w swoim końcowym odcinku - bliżej budynku gospodarczego, aniżeli dotychczasowe ogrodzenie. Na potrzeby budowy M. S. (1) i M. S. (2) wykarczowali część drzew znajdujących się przy siatce od strony nieruchomości zajmowanej przez J. R. (2) czyniąc to pod jej nieobecność.

W maju 1994 roku J. R. (2) wystąpiła przeciwko J. R. (1) i J. R. (3) z powództwem o zachówek po zmarłym ojcu - M. K.. Wyrokiem z dnia 12 września 1994 roku Sąd Rejonowy w Łodzi oddalił powództwo. Rewizja od powyższego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 6 grudnia 1995 roku.

W dniu 16 listopada 1994 roku zmarła J. R. (2). Spadek po niej przypadł trzem córkom, po 1/3 części dla każdej z nich. Wkrótce po śmierci J. R. (2), jeszcze w 1994 roku, A. D. wyprowadziła się z rodziną z budynku gospodarczego oddając klucze wnioskodawczyni. Opuszczając dom A. D. przekazała wnioskodawczyni swój udział w samoistnym posiadaniu spornej nieruchomości. Od tego czasu w budynku gospodarczym mieszkały wyłącznie wnioskodawczyni oraz A. B., która w dacie śmierci matki była niepełnoletnia. Jej opiekunem prawnym została, pełnoletnia już wówczas, wnioskodawczyni. E. Ś. przejęła na siebie obowiązki związane z utrzymaniem spornej części działki. To głównie na niej spoczął ciężar dbania o budynek gospodarczy, jego modernizowania oraz uiszczanie opłat. Młodsza siostra wnioskodawczyni z uwagi na swój wiek oraz naukę, którą kontynuowała w dalszych latach, nie partycypowała w kosztach utrzymania działki jako, że nie posiadała środków finansowych. Początkowo A. B. starała się jednak uprawiać ogródek, ale nie mając na tym polu żadnych sukcesów, zrezygnowała. Od tego czasu jej prace na nieruchomości miały charakter pomocniczy względem robót wykonywanych przez wnioskodawczynię. Uczestniczka postępowania

nie ukrywała przy tym, że dotychczasowe miejsce zamieszkania traktuje jako tymczasowe. Ostatecznie w 2003 roku najmłodsza z córek J. R. (2) opuściła swój dom rodzinny przekazując wszelkie związane z nim prawa, w tym swoją część udziału w posiadaniu samoistnym, wnioskodawczyni.

W chwili śmierci matki E. Ś. miała 20 lat. Początkowo, po jej śmierci, nie wykonywała większych prac remontowych, dbała jednak o budynek oraz działkę. W okresie do 2003 roku budynek został odmalowany, wymieniona została weranda oraz okna. Na przełomie lat 2004/2005 został również położony nowy dach na komórce od strony spornej działki, przy czym prace te wykonał M. S. (2), który remontował wówczas zadaszenia na budynkach po „swojej” części nieruchomości, w tym na pozostałych dwóch komórkach. Następnie, w latach 2006-2007 wnioskodawczyni zrobiła łazienkę oraz toaletę, założyła nowe C.O., podłączyła również kanalizację, które to prace wykonał Z. B.. W przypadku kanalizacji wykorzystana została istniejąca już konstrukcja, którą wcześniej wykonali w ramach remontu państwo S.. Przed położeniem kanalizacji zwrócili się oni do wnioskodawczyni z zapytaniem, czy może ona przebiegać przez jej część działki. Projekt przewidywał bowiem kanalizację idącą wzdłuż murowanego płotu po stronie działki zajmowanej przez państwa S., na której ułożona już była na ziemi kostka co wiązałoby się z koniecznością jej demontażu i w konsekwencji zniszczenia. E. Ś. wyraziła zgodę na powyższe, spytała wyłącznie, czy może się podłączyć do trójnika, na co otrzymała zezwolenie. Pytaniem wnioskodawczyni nie były objęte same roboty, które planowała wykonać, w tym zakresie uznała ona bowiem, że nie potrzebuje niczyjej zgody. W 2008 roku E. Ś. przy pomocy A. W. (2) zrobiła bramę oraz furtkę do swojej części nieruchomości, A. W. (2) wykonał również ocieplenie budynku, co miało miejsce w następnych latach. Ponadto, w okresie gospodarowania sporną nieruchomością, do 2008 roku wnioskodawczyni wymieniła drzwi od budynku gospodarczego, положиła nową papę na dachu, wyrównała ziemię teren działki, kilkakrotnie wylewany był także chodnik idący od furtki do domu. Wszystkie prace, o których mowa wyżej, były finansowe przez wnioskodawczynię i wykonywane bez uprzedniego proszenia o zgodę państwa S.. Zarówno M. S. (2), jak i M. S. (1), mieli świadomość wykonywania przez wnioskodawczynię prac remontowych, były one bowiem doskonale widoczne, pomimo tego nie zwracali się do E. Ś., bądź też wynajętych przez nią wykonawców z nakazem ich zaprzestania.

Sposób wnoszenia przez wnioskodawczynię opłat związanych ze sporną nieruchomością był taki sam jak za życia J. R. (2). E. Ś. przekazywała pieniądze A. K. ta zaś oddawała je M. S. (2). Po śmierci babki w sierpniu 2007 roku, wnioskodawczyni przekazywała pieniądze bezpośrednio M. S. (2), przy czym w tej dacie E. Ś. samodzielnie opłacała już media, tj. wodę, energię elektryczną oraz wywóz nieczystości. W dniu 8 stycznia 2007 roku wnioskodawczyni podpisała z Zakładem (...) w A. umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, jeszcze wcześniej zaś (...) Zakład (...) wystawiał oddzielne rachunki za energię elektryczną dotyczące budynku gospodarczego. Rachunki te były przy tym wystawiane na A. R., która była sama w domu kiedy przyszedł pracownik (...) żeby zawrzeć umowę.

Podobnie jak w przypadku J. R. (2), wnioskodawczyni nie występowała zarówno do babki jak i M. S. (2) z prośbą o pisemne potwierdzenie dokonanej wpłaty.

Wnioskodawczyni cały czas jest zameldowana na spornej części nieruchomości od dnia 23 stycznia 1975 roku.

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2001 roku Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim stwierdził, że spadek po J. R. (3) zmarłym w dniu 12 czerwca 2001 roku, nabyły: żona J. R. (1) i córka M. S. (1), po 1/2 każda z nich.

W dniu 25 marca 2014 roku Urząd Gminy w A. wszczął na wniosek J. R. (1) i M. S. (1) postępowanie administracyjne w sprawie wymeldowania z pobytu stałego A. R. z lokalu nr (...) przy ul. (...) w A.. Decyzją z dnia 27 marca 2014 roku postępowanie to zostało umorzono, wobec wymeldowania się A. R. z przedmiotowego lokalu.

Pismem opatrzonym datą 26 marca 2014 roku J. R. (1) i M. S. (1) wezwały wnioskodawczynię do opróżnienia i wydania nieruchomości położonej w A. przy ul. (...), w tym do opuszczenia budynku gospodarczego. Z uwagi na brak odpowiedzi na wezwanie, w dniu 18 czerwca 2014 roku uczestniczki wystąpiły przeciwko E. Ś. z pozwem o wydanie nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie znajdujących się w sprawie dokumentów, który nie budził wątpliwości Sądu, a przy tym, nie był również kwestionowany przez uczestników postępowania. Podstawą ustaleń

faktycznych stanowiły również zeznania świadków: Z. S., N. S. (1), K. F., A. W. (2), Z. B., E. P., M. S. (3), W. S., M. S. (2), M. P., D. P. i S. P. oraz dowód z przesłuchania wnioskodawczyni i uczestniczek postępowania.

Sąd za wiarygodne uznał twierdzenia wnioskodawczyni oraz uczestniczek postępowania: A. B. i A. D. odnośnie nieprzerwanego samoistnego posiadania, w pierw przez J. R. (2), a następnie przez E. Ś., spornej części nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku J. S. uznał, że miało ono samodzielny charakter od dnia 7 lipca 1978 roku, a zatem od daty wydania wyroku rozwiązującego jej małżeństwo przez rozwód. S. stwierdził, że zarówno wnioskodawczyni jak i A. B. oraz A. D. praktycznie w tożsamy sposób relacjonowały sposób w jaki ich matka, a później E. Ś., dbały o przedmiotową nieruchomość, czy uiszczaly opłaty z nią związane. Ponadto ich zeznania pokrywały się nie tylko z uznanymi przez Sąd za wiarygodne zeznaniami Z. S., N. S. (2), czy K. F., a zatem osób obcych i nie zainteresowanych wynikiem postępowania, ale także z zeznaniami A. W. (2), Z. B., czy E. P.. Sąd podkreślił przy tym, że J. R. (1) i M. S. (1) nie były naocznymi świadkami gospodarowania przez J. R. (2) sporną nieruchomością w początkowym jego okresie. Depozycje J. R. (1) dotyczą dopiero lat 80-ych ubiegłego wieku, przy czym w ocenie Sądu I instancji ich ogólnikowość nie pozwala na osadzenie jej relacji w ściśle określonym czasie. Przytoczony charakter zeznań uczestniczki uniemożliwia również obiektywną ocenę tego, w jaki sposób i przez kogo sporna część działki była w rzeczywistości zarządzana. Spadkobierczynie J. R. (2) konsekwentnie, zaś w toku postępowania podnosiły, że to ich matka zajmowała się i dbała o sporną nieruchomość traktując ją „jak właściciel”, a ich zeznania korespondują z zeznaniami świadków wyżej wskazanych, którzy również przytaczali przykłady działania J. R. (2) a następnie E. Ś., które niewątpliwie świadczyły o ich suwerennym władaniu nieruchomością. Sąd wskazał także, że świadkowie: Z. S., N. S. (2), czy K. F. znali zarówno wnioskodawczynię jak i jej matkę od wielu lat i na bieżąco, od czasu objęcia w posiadanie nieruchomości przez J. R. (2) obserwowali sposób w jaki zajmowała się przedmiotową nieruchomością i jak ją traktowała. Z kolei zarówno wnioskodawczyni jak i uczestniczki A. B. i A. D. od urodzenia przebywały wraz z matką na tej nieruchomości.

W konsekwencji Sąd nie dał wiary zeznaniom J. R. (1) i uczestniczki M. S. (1) w zakresie w jakim te twierdziły, że J. R. (2) i E. Ś. nie wykonywały w zasadzie żadnych prac na nieruchomości, której sprawa dotyczy a sama wnioskodawczyni przed wykonaniem remontu pytała męża M. S. (1) o zgodę. S. uznał ich zeznania za wewnętrznie sprzeczne, ale także sprzeczne z pozostałym uznanym za wiarygodny materiałem dowodowym.

Sąd nie dał wiary również zeznaniom M. S. (2), męża uczestniczki postępowania M. S. (1), w zakresie w jakim ten twierdził, że nie otrzymywał od wnioskodawczyni żadnych środków finansowych związanych z zajmowaną nieruchomością, w tym w szczególności części podatku od nieruchomości, a także, że J. R. (2) na pewno nic nie robiła, a E. R. pytała go o zgodę na przeprowadzenie remontu. Sąd wskazał, że sposób rozliczania J. R. (2), a później E. Ś., początkowo z państwem K., a później z M. S. (1) i jej matką, był szczegółowo wskazany zarówno przez wnioskodawczynię, jej siostry jak i E. P.. Wskazane osoby spójnie i konsekwentnie wskazywały na tożsamy sposób rozliczania,

w tym z M. S. (2). Ich zeznania Sąd uznał za wiarygodne. Sąd podkreślił, że J. R. (2), a później E. Ś. nie władaly całą nieruchomością, ale jedynie jej faktycznie wydzieloną częścią, co w praktyce oznaczało tylko, że opłaty, w tym podatek były ustalane dla całej nieruchomości, a nie jej części. W ocenie Sądu niemożliwym było zatem opłacanie podatku wprost do urzędu bowiem E. Ś. nie była wskazana w żadnych dokumentach jako jej właściciel, choć samoistnie ją posiadała. Opłaty uiszczone wprost do urzędu i tak podlegałyby zwrotowi, na co w toku postępowania wskazała wnioskodawczyni, zeznając, że kiedyś podjęła próbę uiszczenia takiego podatku wprost do urzędu, ale ten wobec niezarejestrowania jej został zwrócony. Sąd zwrócił przy tym uwagę, że w chwili śmierci matki E. Ś. miała jedynie 20 lat, co już tylko z racji wieku pozwala na uznanie, że była ona osobą niedoświadczoną, tym bardziej, że wcześniej jej matka załatwiała wszelkie sprawy zwiane z nieruchomością. W konsekwencji powyższe usprawiedliwia to, że dokonując płatności nie brała ona żadnego potwierdzenia jej dokonania.

Dokonując oceny zeznań świadków: M. S. (3), W. S., M. P., D. P. i S. P. Sąd wskazał, że świadkowie ci jedynie sporadycznie przebywali na nieruchomości zajmowanej obecnie przez państwa S. i jak wynika z ich wypowiedzi nie przejawiali szczególnego zainteresowania nieruchomością, o zasiedzenie, które wnosi E. Ś., oświadczając jak np. W. S., że „nie pamięta, czy widziała jak J., czy jej dzieci robiły co w ogródku.”. Wskazany świadek zeznał jednakże, że

na tej nieruchomości (zajmowanej przez wnioskodawczynię) były warzywa, a świadek M. S. (3), że ta odgradzona część działki była bardzo zadbana, po czym stwierdził, że w budynku gospodarczym nikt nie mieszkał, by następnie, na pytanie pełnomocnika wnioskodawczyni zeznać, że „Pani J. R. (2) mieszkała w budynku gospodarczym”. Z kolei świadek M. P. zeznała, że „zmienił się budynek gospodarczy, wcześniej była weranda drewniana a teraz jest murowana i chyba większa. Nie wiem kto to zrobił ...”, okoliczność tę przyznał zresztą również świadek S. P. mówiąc „wiem, że wcześniej był tam ganek drewniany a później murowany.”.

Jedynie na marginesie Sąd Rejonowy wskazał, że zeznania osób złożone w sprawie o zachówek były nacechowane silnymi emocjami i dotyczyły w przeważającej mierze wzajemnych relacji łączących J. R. (2) z ojcem, nie zaś kwestii jej nastawienia do spornej części nieruchomości. Zdaniem Sądu nawet jeśli przyjąć, że J. R. (2) w toku kłótni rodzinnych faktycznie wypowiedziała słowa przytoczone przez A. K. w pisemnym oświadczeniu (k. 93v), ich ocena nie może być dokonywana w oderwaniu od kontekstu rozmowy, emocjonalnego nastawienia rozmówców itp. Doświadczenie życiowe wskazuje bowiem, że w stanach silnego pobudzenia osoby kłócące się często wypowiadają twierdzenia nieprawdziwe, mające na celu bądź zranienie rozmówcy, bądź też wykazanie, że nie zależy im na danej kwestii. Rzekome stwierdzenie J. R. (2), że nie interesuje ją sporna nieruchomość należy więc w ocenie Sądu Rejonowego postrzegać nie jako rezygnację z dotychczasowej formy posiadania, a jako emocjonalną wypowiedź, która nie miała oparcia w rzeczywistości. Sąd I instancji podkreślił przy tym, że oświadczenie to będąc dowodem prywatnym stanowi wyłącznie dowód tego, że osoba która je sporządziła – matka J. R. (2), złożyła oświadczenie nim objęte, a nie dowód rzeczywistego stanu rzeczy. Wobec zresztą śmierci matki J. R. (2) brak jest aktualnie możliwości weryfikacji jego prawdziwości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji zważył, że wniosek o stwierdzenie nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie jest zasadny i jako taki podlega uwzględnieniu, jednak w ocenie Sądu prawo własności nieruchomości przez zasiedzenie E. Ś. nabyła z dniem 7 lipca 2008 roku.

Sąd I instancji wskazał, że okolicznością niesporną był fakt, że J. R. (2), matka wnioskodawczyni, po zawarciu związku małżeńskiego w dniu 1 lipca 1972 roku wraz z mężem zamieszkała w przystosowanym do tego budynku gospodarczym posadowionym na wydzielonej części nieruchomości należącej do jej rodziców. Niespornym między stronami było również to, że przynajmniej od czasu wyroku rozwodowego, to jest od dnia 6 lipca 1978 roku, J. R. (2) zamieszkiwała w tym domu wyłącznie z córkami, zaś po jej śmierci, przez krótki czas zamieszkiwały tam wszystkie jej córki, a ostatecznie od 2003 roku zamieszkuje tam wyłącznie wnioskodawczyni. Jako niesporne należało także przyjąć, że obecność J. R. (2) oraz E. Ś. na przedmiotowej działce miała charakter stały i nieprzerwalny, matka wnioskodawczyni zamieszkiwała bowiem w budynku gospodarczym od czasu jego zaadaptowania na cele mieszkalne aż do śmierci, zaś wnioskodawczyni od urodzenia do dnia dzisiejszego.

W ocenie Sądu orzekającego w sprawie, zarówno matka wnioskodawczyni jak i ostatecznie E. Ś. posiadały całą nieruchomość w granicach działki (...) w taki sposób, jak gdyby były jej właścicielkami, ich posiadanie było zatem posiadaniem samoistnym. Za powyższym przemawiały zarówno wskazane wcześniej domniemania jak i zaofiarowane przez wnioskodawczynię dowody potwierdzające powyższy stan rzeczy. Uczestniczki postępowania: J. R. (1) i M. S. (1) nie udowodniły natomiast okoliczności przeciwnej, pomimo, jak wyżej wskazano, spoczywającego na nich ciężaru dowodu. Sąd wskazał, że uczestniczki te nie były naoczными świadkami gospodarowania przez J. R. (2) sporną nieruchomością w początkowym jego okresie. Wprawdzie J. R. (1) wskazała, że wszelkie prace na tej działce podejmowali państwo K., a później także jej mąż, to jednak brak jest praktycznie jakichkolwiek przykładów tychże. Uczestniczka wspomina zaledwie o smołowaniu dachu oraz odmalowaniu domu, gdy dzieci J. R. (2) były jeszcze małe (tę ostatnią czynność miała wykonać A. K.), a zatem o pojedynczych pracach, które nawet gdyby miały miejsce mogły mieć charakter pomocniczy i które w żaden sposób nie świadczą o braku zarządzania działką przez matkę wnioskodawczyni. Sąd wskazał, że zeznania uczestniczki pozostają w oczywistej opozycji do zeznań wnioskodawczyni, uczestniczek postępowania A. B. i A. D. oraz świadków Z. S., N. S. (1), K. F. i E. P. którzy, przedstawili szereg przykładów dowodzących samoistnego władztwa J. R. (2) nad sporną nieruchomością. Z kolei relacja M. S. (1) koncentruje się na następnej dekadzie, a zatem dotyczy okresu, w którym na spornej nieruchomości zamieszkiwała już wnioskodawczyni wraz z siostrami. W konsekwencji S. uznał, że swoje przekonanie o zależnym charakterze posiadania działki przez J.

R. (2) obie uczestniczki wywodzą nie z zaobserwowanych faktów ale głównie z przebiegu postępowania sądowego o zachówek, wszczętego z powództwa J. R. (2).

W ocenie Sądu J. R. (2) od początku, kiedy zamieszkała w przystosowanym do tego budynku gospodarczym, traktowała wydzieloną część nieruchomości, w granicach działki (...), jak swoją własność. Początkowo J. R. (2) zamieszkała na tej nieruchomości wraz z mężem i niewątpliwie dopiero od daty orzeczenia rozwodu, co miało miejsce w dniu 6 lipca 1978 roku, samodzielnie posiadała całą przedmiotową nieruchomość. Sąd wskazał, że wprawdzie wnioskodawczyni twierdziła, że już wcześniej jej ojciec nie zamieszkiwał na tej nieruchomości wraz z matką, ale ani ona ani żaden inny świadek nie wskazał na konkretną datę od kiedy J. R. (2) sama wraz z dziećmi zamieszkała na tej nieruchomości. W konsekwencji wobec nie wykazania powyższej okoliczności przez wnioskodawczynię i braku możliwości ustalenia tego przez Sąd z urzędu (ojciec wnioskodawczyni nie żyje) a także wobec pewności, że w dacie, o której mowa matka wnioskodawczyni sama posiadała całą nieruchomość dla siebie, Sąd przyjął, że od tej daty J. R. (2) sama posiadała samoistnie całą przedmiotową nieruchomość. Z przeprowadzonych w sprawie dowodów, w szczególności zeznań świadków: Z. S., N. S. (1), K. F., A. W. (2), E. P. oraz M. S. (3) i W. S. a także dowodu z przesłuchania wnioskodawczyni i uczestniczek postępowania: A. R. i A. W. (3) wynika, że J. R. (2) traktowała nieruchomość, będącą przedmiotem wniosku o zasiedzenie, jako swoją własność. Matka wnioskodawczyni nie tylko zaadaptowała budynek gospodarczy na cele mieszkalne i w nim mieszkała, ale także gospodarowała obszarem całej wydzielonej jej części nieruchomości. Matka wnioskodawczyni na terenie nieruchomości urządziła ogródek, w którym uprawiała owoce, m.in. truskawki, porzeczki, agrest, miała drzewa owocowe, m.in. jabłoni i śliwę oraz warzywa, m.in. pomidory, fasolę ogórki, korzystała również z tunelu foliowego. Również w miarę możliwości finansowych sukcesywnie modernizowała budynek gospodarczy dostosowując go do swoich potrzeb, dokonywała jego bieżących napraw. Odmalowała wnętrze budynku, postawiła werandę, założyła centralne ogrzewanie, naprawiła instalację elektryczną, położyła płyty pilśniowe na podłogach, wymieniła drzwi, otynkowała ściany budynku, czy smołowała również dach. Ponadto do budynku zostało doprowadzone przyłącze wodne, którego źródłem była istniejąca na nieruchomości studnia. Istotnym pozostaje przy tym okoliczność, że matka wnioskodawczyni nigdy nie zwracała się z prośbą o wyrażenie zgody na te prace przez rodziców choć czasami korzystała z pomocy ojca przy powyższych pracach. Okoliczność ta nie może jednak wyłączać i nie wyłącza samoistnego charakteru posiadania J. R. (2). W ocenie S. naturalnym jest bowiem, że osoby sobie najbliższe służą sobie wzajemnym wsparciem i pomocą, zwłaszcza, że J. R. (2) była kobietą samotnie wychowującą troje dzieci, której częstokroć niewątpliwie trudno było choćby pod względem „technicznym” wykonać określone prace w domu, czy jego otoczeniu. To, że zwracała się do pomocy do swojego ojca nie oznacza, że w tym momencie przestawała traktować nieruchomość jak swoją własność. Wręcz przeciwnie, powyższe świadczy o tym, że wiedząc o swoich faktycznych ograniczeniach szukała pomocy u osób najbliższych, by w ten sposób prawidłowo dbać o nieruchomość. Także sposób w jaki o nią dbała, częstotliwość z jaką dokonywała modernizacji nieruchomości, czy innych prac na niej nie mogą być oceniane w oderwaniu od możliwości faktycznych osoby podejmujących te czynności. Dla jednej osoby przykładowo codzienne pielniecie ogródka będzie przejawem dbałości o niego, dla innej wystarczającym będzie podjęcie takiej czynności jedynie raz w okresie letnim. Te dwie osoby mogą jednak tak samo traktować nieruchomość jak swoją własność. Sąd wskazał, że sąsiedzi wnioskodawczyni, a poprzednio jej matki, jak i osoby jedynie odwiedzające tę nieruchomość, nie znając jej stanu prawnego, postrzegały J. R. (2), a później E. Ś. jako właścicielki tej nieruchomości. W ocenie Sądu powyższe wprost wskazuje, że zachowanie J. R. (2) względem przedmiotowej nieruchomości było odbierane przez osoby obce, niezainteresowane wynikiem postępowania jako zachowanie „właścicielskie”, przy czym, co należy podkreślić, J. R. (2), a później wnioskodawczyni władały fizycznie wydzieloną częścią nieruchomości.

J. R. (2) samodzielnie pokrywała opłaty związane ze swoją częścią działki, tj. sama płaciła za wywóz śmieci, wodę, energię elektryczną oraz z tytułu podatku od nieruchomości, przy czym wszelkie opłaty przekazywała ojcu. W przypadku energii elektrycznej opłata była wnoszona na przemian, tj. raz płacili państwo K., raz J. R. (2), wobec tego, że początkowo dla nieruchomości był założony jeden licznik. Łącznie naliczana była także opłata za wodę, a jej podstawę stanowiły wskazania wodomierza. Wysokość opłaty obciążającej J. R. (2) była przy tym każdorazowo ustalana przez M. K.. To, że należności te J. R. (2) uiszczala do rąk ojca nie biorąc za powyższe żadnego pokwitowania również nie budzi wątpliwości sądu, bowiem J. R. (2) władała nie całą nieruchomością, a jedynie jej faktycznie wydzieloną częścią,

co w praktyce oznaczało tylko, że opłaty były ustalane dla całej nieruchomości, a nie jej części. Niemożliwym było zatem w ocenie Sądu opłacanie choćby podatku wprost do urzędu. Z kolei uwzględniając to, że J. R. (2) dokonywała płatności do rąk swojego ojca, nie dziwi fakt, że nie odbierała ona od niego żadnego pokwitowania, przy czym jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału odwodowego, który Sąd uznał za wiarygodny, M. K. był osobą o dość zasadniczym charakterze, która pilnowała tego, aby każda ze stron ponosiła ciężary związane ze swoją nieruchomością.

Sąd wskazał, że po pozbawieniu posiadania charakteru samoistności z pewnością nie może przesądzać oświadczenie z dnia 15 sierpnia 1978 roku sporządzone przez rodziców J. R. (2), a skierowane do F., zakładu pracy J. R. (2), w którym wyrażają oni zgodę na „przeprowadzenie wszelkich prac remontowych ...w budynku gospodarczym zamieszkałym przez córkę J. R. (2) i jej dzieci A. i E. R..”. Oświadczenie to było warunkiem koniecznym uzyskania przez J. R. (2) pożyczki z zakładu pracy, te bowiem były udzielane tylko osobom, które faktycznie były właścicielem danej nieruchomości i tylko w tym celu zostało sporządzone. Oświadczenie to miało zatem sztuczny, pozorny charakter, a składając je A. i M. K. mieli świadomość, że częścią nieruchomości, która miała podlegać remontowi, w rzeczywistości zarządza J. R. (2). To zaś, że nawet w tym oświadczeniu rodzice J. R. (2) wskazują, że aktualnie nie stać jej na pokrycie kosztów notarialnych umowy darowizny tej nieruchomości, ale gdy to się zmieni ta zostanie zachowana, dodatkowo wskazuje, że J. R. (2) nie tylko traktowała tę nieruchomość jak swoją, ale miała ku temu uzasadnione podstawy wobec tego, że od początku przekazania jej tej nieruchomości wiedziała, że wola rodziców było by ta do niej należała. Sąd wskazał przy tym, że wola rodziców J. R. (2), co do dalszych losów przedmiotowej nieruchomości, okoliczność, że z czasem mogli oni zmienić swoje nastawienie i zamiary w tym względzie pozostają bez znaczenia dla oceny samoistności posiadania ważnym bowiem jest jedynie fakt władania nieruchomością (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania nieruchomością dla siebie (animus) przez J. R. (2). Jedynie na marginesie Sąd wskazał, że oceny, charakteru posiadania przez J. R. (2) nie zmienia także oświadczenie państwa K., w którym przyznali, że otrzymali od matki wnioskodawczyni kwotę 5.000 zł na zakup materiałów budowlanych do budowy komórki na działce, która jest ich własnością, wobec tego, że choć pełnomocnik J. R. (1) i M. S. (1) powoływał się na ten dokument, to jednak nie wnosił o załączenie go w poczet materiału dowodowego przedmiotowej sprawy. Oświadczenie to zostało złożone na gruncie sprawy o zachówek i nie wiadomym jest kto był jego adresatem, w jakich okolicznościach i dla jakich potrzeb zostało sporządzone, a jego treść wskazuje wyłącznie, że komórka do budowy, której użyto zakupionych materiałów znajduje się na działce będącej własnością państwa K.,

co w sprawie nigdy nie było kwestionowane, z prawnego punktu widzenia J. R. (2) nie była prawowitą właścicielką spornej części nieruchomości, przy czym w omawianym oświadczeniu mowa jest wyłącznie o własności działki, nie zaś własności komórki. Również oświadczenie M. K. z dnia 6 stycznia 1986 roku, którego adresatem był Urząd Gminy A. nie zmieniło oceny Sądu w omawianej kwestii. Sąd wskazał, że wprawdzie w oświadczeniu tym jej ojciec wnosi o przyznanie działki swojej córce, ale jednocześnie wprost wskazuje, że rozpoczął starania o wydzielenie działki, objętej wnioskiem, obecnie nr 48/2. W ten sposób zdaniem Sądu M. K. zmanifestował na zewnątrz, że chciałby uregulować stan prawny w/w działki, w ten sposób, że jej własność zostałaby przepisana na matkę wnioskodawczyni, jednak powyższemu stanęły na przeszkodzie prace związane z planowaną budową drogi. Prośba o przyznanie działki, w miejsce działki podlegającej wywłaszczeniu pod drogę, miała być więc niejako rekompensatą dla J. R. (2). Dalej Sąd wskazał, że wniosek taki mógł zostać złożony wyłącznie przez państwa K., jako właścicieli nieruchomości przy ul. (...), a jego treść w żaden sposób nie wpływa na ocenę charakteru posiadania J. R. (2). Sąd uznał ponadto, że za przyjęciem zależności posiadania nie przemawiają ani testament, ani też umowa darowizny sporządzone odpowiednio przez M. K. i państwa K.. Oświadczenia woli złożone przez rodziców J. R. (2) wprawdzie wywołały skutek prawny na zewnątrz, to jednak były jedynie wyrazem ich woli, która dla oceny prawnej, czy doszło do zasiedzenia nieruchomości nie ma istotnego znaczenia.

Sąd wywiódł także, że w przedmiotowej sprawie również wydziedziczenie J. R. (2) przez ojca nie miało żadnego wpływu na sposób postrzegania przez nią przedmiotowej nieruchomości. Także okoliczność, że J. R. (2) wystąpiła z powództwem o zachówek po ojcu obliczając jego wartość od całej nieruchomości nie oznacza, że nie traktowała ona nieruchomości, której wniosek dotyczy jak swojej własności. Sąd wskazał, że trzeba odróżnić wolę i fakt władania nieruchomością jak swoją własnością od świadomości przysługującego prawa własności, zwracając przy tym uwagę, że w dacie wytoczenia powództwa o zachówek przez J. R. (2), tj. w dniu 16 maja 1994 roku nie była ona właścicielką



przedmiotowej nieruchomości. Upływ terminu zasiedzenia przypada bowiem na czas zdecydowanie późniejszy i w tej dacie był zdecydowanie zdarzeniem przyszłym i niepewnym. Tym samym brak było podstaw do obliczenia należnego jej zachowku poprzez odniesienie jego wartości do nieruchomości pomniejszonej o część, którą władała J. R. (2). Nadto z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby J. R. (2) w przypadku wygrania sprawy o zachówek deklarowała wolę opuszczenia zajmowanego przez siebie domu.

W konsekwencji w ocenie Sądu, zebrany w sprawie materiał dowody jedynie potwierdził domniemanie samoistności posiadania nieruchomości, o którą w sprawie chodzi przez J. R. (2).

Tożsamy charakter miało również posiadanie E. Ś., która z chwilą śmierci matki w dniu 16 listopada 1994 roku wraz z siostrami zamieszkiwała na tej nieruchomości i która objęła w samoistne posiadanie przypadającą jej część spadku po J. R. (2). Sąd wskazał, że oboje siostry: A. D. i A. B. ostatecznie wyprowadziły się z zajmowanego wspólnie budynku przekazując swój udział w samoistnym posiadaniu nieruchomości wnioskodawczyni. S. podkreślił przy tym, że w chwili śmierci matki wnioskodawczyni miała zaledwie 20 lat, a wobec tego, że najmłodsza z siostr A. B. nie była wówczas pełnoletnia E. Ś. została ustanowiona jej prawnym opiekunem. Z kolei A. D. po śmierci matki jeszcze w 1994 roku przekazała swoje posiadanie wnioskodawczyni. W konsekwencji to E. Ś. przejęła na siebie obowiązki związane z utrzymaniem spornej części działki. W początkowych latach po śmierci matki E. Ś. nie wykonywała większych prac remontowych, dbała jednak o budynek oraz działkę. Sąd podkreślił również, że w chwili śmierci matki wnioskodawczyni była bardzo młodą osobą - miała 20 lat. W późniejszym czasie wnioskodawczyni odmalowała budynek, wymieniła werandę, okna. W latach 2006-2007 wnioskodawczyni zrobiła łazienkę oraz toaletę, założyła nowe C.O., podłączyła kanalizację. W 2008 roku E. Ś. zrobiła bramę oraz furtkę do swojej części nieruchomości, wykonała ocieplenie budynku. Wnioskodawczyni wymieniła drzwi od budynku gospodarczego, położyła nową papę na dachu, wyrównała ziemię teren działki, kilkukrotnie wylewany był także chodnik idący od furtki do domu. E. Ś. uiszczala również opłaty za zajmowaną przez siebie część nieruchomości przy czym sposób wnoszenia przez wnioskodawczynię opłat związanych ze sporną nieruchomością, był taki sam jak za życia J. R. (2). E. Ś. przekazywała pieniądze A. K., ta zaś oddawała je M. S. (2). Po śmierci babki w sierpniu 2007 roku, wnioskodawczyni przekazywała pieniądze bezpośrednio M. S. (2). Wnioskodawczyni w tej dacie samodzielnie opłacała media, tj. wodę, energię elektryczną oraz wywóz nieczystości. W dniu 8 stycznia 2007 roku wnioskodawczyni podpisała z Zakładem (...) w A. umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków, jeszcze wcześniej zaś (...) Zakład (...) wystawiał oddzielne rachunki za energię elektryczną dotyczące budynku gospodarczego.

Powyższe akty władania nieruchomością w zakresie działki numer (...) przez E. Ś. w ocenie Sądu uzasadniają kwalifikację takiego władztwa jako samoistnego posiadania.

Zdaniem Sądu I instancji z materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadków: Z. S., N. S. (1), K. F., A. W. (2) i E. P., a także dowodu z przesłuchania wnioskodawczyni i uczestniczek postępowania: A. R. i A. W. (3) wynika, że samoistne posiadanie E. Ś., a wcześniej jej matki, nie zostało w żaden sposób zakłócone przez działania innych osób, w szczególności, by jakiegokolwiek prace na przedmiotowej nieruchomości podejmowały inne osoby. Wprawdzie w 1994 roku M. S. (1) i M. S. (2) postawili w miejsce siatki oddzielającej działki nr (...) murowany płot karczując przy okazji część drzew znajdujących się przy siatce od strony nieruchomości zajmowanej przez J. R. (2), ale uczynili to pod nieobecność matki wnioskodawczyni i jej córek na potrzeby budowy płotu. Sąd wskazał, że od chwili objęcia w samoistne posiadanie przez J. R. (2), a później jej córkę nieruchomości, której sprawa dotyczy, na jej terenie nikt inny poza nimi nie czynił jakiegokolwiek inwestycji, nie podejmował pracy bądź też użytkował ją w jakiegokolwiek sposób.

Powyższe rozważania w ocenie Sądu I instancji implikują jednoznaczną konstatację, że zarówno J. R. (2) jak i E. Ś. samoistnie posiadały nieruchomość w zakresie działki numer (...). Zajmowały się one nieruchomością, wykonywały na niej prace remontowe, porządkowe, a także o charakterze inwestycyjnym. Dodatkowo regulowały należności publiczno-prawne w odniesieniu do tej nieruchomości. Zatem powyższe akty władania nieruchomością w zakresie działki numer (...) uzasadniają kwalifikację takiego władztwa jako samoistnego posiadania.

Sąd wywiódł także, że skoro J. R. (2) nabyła posiadanie nieruchomości na podstawie nieformalnej umowy nie można przyjąć, że była jej posiadaczem w dobrej wierze, (co jednak ma jedynie wpływ na długość okresu samoistnego posiadania, którego upływ jest potrzebny do zasiedzenia prawa własności) i w realiach przedmiotowej sprawy zastosowanie znajduje dłuższy termin zasiedzenia. Sąd uznał, że J. R. (2) miała świadomość, że nie przysługuje jej tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przy czym jako datę objęcia przez J. R. (2) w samodzielne władanie całej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o numerze (...), Sąd ustalił dzień 6 lipca 1978 roku, przy czym w dacie objęcia nieruchomości w samoistne posiadanie J. R. (2) znajdowała się w złej wierze. Wobec śmierci J. R. (2) w dniu 16 listopada 1994 roku, posiadaczkami samoistnymi stały się jej córki, które uzyskały spadek po matce, a które w chwili jej śmierci razem z nią zamieszkiwały w budynku gospodarczym. Wkrótce po śmierci J. R. (2), w listopadzie 1994 roku, A. D. wyprowadziła się z rodziną z budynku gospodarczego, a opuszczając go przekazała wnioskodawczyni klucze i swój udział w posiadaniu samoistnym spornej nieruchomości, który ta przyjęła. Analogicznie uczyniła druga z siostr A. B., która wyprowadziła się z domu w 2003 roku. Tym samym wobec przejścia posiadania od swoich siostr w zakresie im należnym, E. Ś. od 2003 roku jest posiadaczem samoistnym całej nieruchomości, której wniosek dotyczy. Sąd I instancji podkreślił przy tym, że zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że przeniesienie posiadania nie wymaga żadnej szczególnej formy. Wnioskodawczyni jako następcą prawny J. R. (2) spełniła przesłanki, od których zależy nabycie prawa własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie. Ich spełnienie powoduje nabycie ex lege własności nieruchomości przez jej posiadacza. Wydane przez sąd postanowienie stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie ma jedynie charakter deklaratoryjny. Tym samym w ocenie S. I instancji należy uznać, że z końcem dnia 6 lipca 2008 roku upłynął 30-letni okres uzasadniający nabycie przez wnioskodawczynię nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) w drodze zasiedzenia, tym samym kolejnego dnia tj. 7 lipca 2008 stała się ona ex lege właścicielką przedmiotowej nieruchomości. Sąd wskazał także, że jest związany wnioskiem o zasiedzenie, co do przedmiotu, a także co do osoby, na której rzecz ma nastąpić zasiedzenie; nie jest natomiast związany datą, z którą wnioskodawca wnosi o nabycie własności przez zasiedzenie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., ustalając, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia wniosły uczestniczki postępowania, podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenia prawa procesowego, a to art. 233 KPC przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów:

- z przesłuchania Wnioskodawczyni i zeznań Uczestniczek postępowania: A. B. i A. D. odnośnie do nieprzerwanego, samoistnego posiadania spornej części nieruchomości przez J. R. (2) – poprzez uznanie ich, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego za wiarygodne i nie budzące wątpliwości, podczas gdy zeznania te pozostawały w sprzeczności z pozostałymi zgromadzonymi w sprawie dowodami, m. in z dokumentów dotyczących postępowania o zapłatę kwoty zachowku na rzecz J. R. (2);

- zeznań Uczestniczek postępowania: J. R. (1) i M. S. (1) oraz świadka M. S. (2) przez odmówienie im przymiotu wiarygodności tylko na tej podstawie, iż zeznania te pozostawały w opozycji względem zeznań Wnioskodawczyni i jej siostr, podczas gdy zeznania te wskazywały na realnie istniejący stan rzeczy były spójne, logiczne i konsekwentne;

- z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, m. in. z pisemnego oświadczenia A. K. z dnia 11.08.1994 r., z pozwu o zachówek J. R. (2), czy z testamentu M. K., przejawiającej się w dowolnym ustaleniu, iż dowody te nie mają znaczenia przy ustalaniu charakteru posiadania spornej nieruchomości przez J. R. (2), podczas gdy z dokumentów tych wynikało, iż J. R. (2) nie miała woli władania nieruchomością dla siebie, a co za tym idzie – nie była posiadaczem samoistnym;

2. zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie w niniejszym stanie faktycznym, wyrażające się w przyjęciu przez Sąd I instancji, iż posiadanie przez poprzedniczkę prawną Wnioskodawczyni, J. R. (2), jak i przez samą Wnioskodawczynię części nieruchomości położonej w A. przy ul.

(...) było posiadaniem samoistnym, które doprowadziło w konsekwencji do zasiedzenia części nieruchomości objętej wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia.

W oparciu o wskazane zarzuty uczestniczki postępowania wniosły o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczynie wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od uczestniczek postępowania na rzecz wnioskodawczynie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

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

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 r., V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). Ustalenia te Sąd I Instancji poparł wnikliwą i rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena tych dowodów dokonana przez ten Sąd odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. Sąd Rejonowy powołał także prawidłową podstawę prawną wyroku, przytaczając w tym zakresie stosowne przepisy. Sąd II instancji nie dostrzega również naruszenia przepisów prawa materialnego, które zobligowany byłby wziąć pod uwagę z urzędu.

Wobec postawienia w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128). Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 – OSNC 1997/8/112).

Zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. nie jest trafny. Przypomnieć trzeba, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, przepis art. 233 § 1 k.p.c. może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, czy też na skutek przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości. Postawienie zarzutu naruszenia omawianego przepisu prawa procesowego wymaga zatem wskazania przez skarżącego konkretnych zasad, które naruszył sąd przy ocenie określonych dowodów (tak m.in. SN w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r. w sprawie III CK 314/05, LEX nr 172176; w wyroku z dnia 13 października 2004 r. w sprawie III CK 245/04, LEX nr 174185). W orzecznictwie podkreśla się przy tym, że przepis ten reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., sygn. akt II CK 293/02, LEX nr 151622). Nadto, prawidłowo skonstruowany zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga od apelującego wskazania, które dowody, w jakim zakresie i dlaczego zostały przez sąd ocenione z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji, które ustalenia faktyczne są wadliwe i jakie powinny być ustalenia prawidłowe, ewentualnie jakich ustaleń zabrakło w zaskarżonym wyroku. Z całą pewnością postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów, a z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpatrywanej sprawie. Apelacja uczestniczek postępowania nie odpowiada przedstawionym wyżej wymogom w zakresie prawidłowo skonstruowanego zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i w istocie stanowi wyłącznie subiektywną polemikę skarżących z wyczerpująco umotywowanym stanowiskiem Sądu Rejonowego co do oceny dowodów w szczególności z zeznań oraz relacji wnioskodawczynie oraz uczestniczek

postępowania. Materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie składał się z wyjaśnień stron postępowania oraz świadków - zarówno osób obcych, jak również członków rodziny.

W takich warunkach poczynienie prawidłowych ustaleń faktycznych musiało opierać się w znacznym stopniu na doświadczeniu życiowym Sądu i wyciąganiu prawidłowych wniosków z ich twierdzeń, przy jednoczesnym uwzględnieniu kim był dany świadek dla stron postępowania i skąd czerpał posiadane informacje. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji sprostował standardom dotyczącym oceny zeznań świadków oraz stron i w konsekwencji dokonał prawidłowych ustaleń. Sąd I Instancji nie tylko szczegółowo omówił, którym dowodom i w jakiej części nie przyznał waloru wiarygodności, ale też opisał dlaczego poszczególne dowody uznał za godne wiary i stanowiące podstawę ustaleń faktycznych.

Zarzut obrazy prawa procesowego, jawi się zatem jako bezzasadny i świadczący o dezaprobachie stanu faktycznego ustalonego na podstawie zgromadzonego przez Sąd I instancji materiału dowodowego tylko z tej przyczyny, że nie wspiera on stanowiska skarżących.

Sąd Okręgowy uznał, że zarzut dotyczący naruszenia prawa procesowego należy rozpoznać łącznie z zarzutami dotyczącymi naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, tj. art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. Nie jest bowiem możliwe samodzielne dokonanie weryfikacji przeprowadzonej oceny dowodów bez jednoczesnego omówienia prawidłowości ustaleń w zakresie istnienia przesłanek stosowania wymienionych przepisów prawa materialnego. Apelacja uczestniczek postępowania w części dotyczącej naruszenia prawa materialnego sprowadza się do kwestionowania rozstrzygnięcia Sądu I instancji w zakresie, w jakim uznał samoistne posiadanie spornej części nieruchomości przez J. R. (2), a następnie przez wnioskodawczynię. Tymczasem analiza pisemnego uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazuje, że Sąd pierwszej instancji w sposób jasny i precyzyjny przedstawił podstawy swojego rozstrzygnięcia. Strona apelująca zaś poza głośnymi twierdzeniami nie przedstawiła żadnych argumentów świadczących o tym, że wnioskodawczyni nie spełniła przesłanek do zasiedzenia przedmiotowej części nieruchomości, ponieważ nie była jej samoistnym posiadaczem. Nie można zatem zasadnie przypisywać Sądowi Rejonowemu jakiegokolwiek błędu, co do tego, że uznał, iż w toku postępowania w sposób należyty zostało udowodnione samoistne posiadanie spornej części nieruchomości przez J. R. (2), a następnie przez wnioskodawczynię E. Ś.. Wnioski w tym zakresie Sąd I instancji prawidłowo wyprowadził z zeznań samej wnioskodawczyni, które współgrały z zeznaniami świadków A. B. i A. D., tworząc spójny obraz samoistnego, nieprzerwanego posiadania części nieruchomości w pierw przez J. R. (2), a następnie przez E. Ś.. Okoliczność, że osoby te były osobami bliskimi dla wnioskodawczyni nie może deprecjonować wartości ich zeznań jedynie z tego względu. Sam fakt pozostawania świadka w bliskich relacjach ze stroną nie może bowiem uzasadniać oceny, że jego zeznania są złożone niewiarygodnie. Koligacje rodzinne niejednokrotnie wpływają na ocenę wiarygodności tych osób. O wiarygodności przesądzają jednak kryteria logiczne i "życiowe", a nie jedynie powiązania rodzinne lub osobiste. Na powyższe zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie I ACa 4/13 (LEX nr 1344193) wskazując, że "ocena zeznań świadków nie może ograniczać się do rodzaju stosunków łączących świadka ze stroną, ale powinna opierać się na zestawieniu treści zeznań z pozostałymi dowodami naświetlającymi okoliczności sprawy w sposób odmienny i na dokonaniu prawidłowego wyboru, po rozważeniu wynikłych sprzeczności w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego." Z kolei w wyroku z dnia 14 sierpnia 2012 r. w sprawie I ACa 37/12 (LEX nr 1238219) Sąd Apelacyjny w Warszawie dostrzegł, iż "fakt, że świadek jest pracownikiem, czy też znajomym, a nawet krewnym strony nie dyskwalifikuje sam przez się jego zeznań wtedy, gdy są niekorzystne dla drugiej strony. Zeznania takiego świadka są oceniane z uwzględnieniem wszystkich okoliczności, w tym również stosunku, w jakim pozostaje on do każdej ze stron, ale ponadto - z uwzględnieniem jego cech osobistych, relacji między treścią jego zeznań, a innymi dowodami w sprawie itd." Także Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie I ACa 338/03 (LEX nr 516520) przyjął, że nie można dyskredytować zeznań świadka tylko z tego powodu, że pozostaje on w bliskich stosunkach handlowych z jedną ze stron postępowania. Podkreślić zatem jeszcze raz należy, że ocena zeznań świadków nie może ograniczać się do rodzaju stosunków łączących świadka ze stroną, ale powinna opierać się na zestawieniu treści zeznań z pozostałymi dowodami naświetlającymi okoliczności sprawy w sposób odmienny i na dokonaniu prawidłowego wyboru, po rozważeniu wynikłych sprzeczności w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, LEX nr

164006; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 października 2006 r., III APa 40/06, LEX nr 214286). Analiza materiału dowodowego sprawy wskazuje, że zeznania wnioskodawczynie oraz jej siostr były bezsprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym uznanym przez Sąd Rejonowy za wiarygodny. Przede wszystkim zeznania te harmonizowały z zeznaniami Z. S., N. S. (2), K. F., a zatem osób obcych i nie zainteresowanych wynikiem postępowania, ale także z zeznaniami A. W. (2), Z. B., czy E. P.. Tym samym Sąd I instancji oceniając zeznania wskazanych świadków oraz wnioskodawczynie słusznie uznał, że zasługują one w całości na wiarygodność. Sąd słusznie uznał także, że J. R. (1) i M. S. (1) nie były naocznymi świadkami gospodarowania przez J. R. (2) sporną nieruchomością w początkowym jego okresie. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji depozycje J. R. (1) dotyczą dopiero lat 80-ych ubiegłego wieku, zaś ich ogólnikowość nie pozwala na osadzenie jej relacji w ściśle określonym czasie. Niewątpliwie charakter zeznań uczestniczki uniemożliwia obiektywną ocenę tego, w jaki sposób i przez kogo sporna część działki była w rzeczywistości zarządzana. Tymczasem spadkobierczynie J. R. (2) jak trafnie wskazał Sąd meriti konsekwentnie, w toku postępowania podnosiły, że to ich matka zajmowała się i dbała o sporną nieruchomość traktując ją „jak właściciel”. Oceny tej nie zmienia również podnoszona w apelacji okoliczność, iż wnioskodawczynie, jak i jej siostry zeznawały na okoliczności, które miały miejsce, gdy były małymi dziećmi. Ich zeznania korespondują bowiem z zeznaniami wskazanych świadków, którzy przytaczali przykłady działania J. R. (2), a następnie E. Ś., które świadczyły o ich suwerennym władaniu nieruchomością. Nie bez znaczenia dla oceny zeznań Z. S., N. S. (2), czy K. F. był fakt, iż znali zarówno wnioskodawczynię jak i jej matkę od wielu lat i na bieżąco, od czasu objęcia w posiadanie nieruchomości przez J. R. (2) obserwowali sposób w jaki zajmowała się przedmiotową nieruchomością i jak ją traktowała. Z kolei zarówno wnioskodawczynie jak i uczestniczki A. B. i A. D. od urodzenia przebywały wraz z matką na tej nieruchomości. W konsekwencji Sąd słusznie nie dał wiary zeznaniom J. R. (1) i uczestniczki M. S. (1), jak również zeznaniom M. S. (2).

Należało zgodzić się również ze stanowiskiem Sądu I instancji, że za przyjęciem zależności posiadania nie przemawiają ani testament, ani też umowa darowizny sporządzone odpowiednio przez M. K. i państwa K., czy też pisemnego oświadczenia A. K. z dnia 11 sierpnia 1994 roku. Z dokumentów wskazanych przez uczestniczki postępowania nie wynika bowiem, by rodzice J. R. (2) użyczyli jej część nieruchomości do czasu, gdy wybuduje dom na innej nieruchomości. Wbrew stanowisku strony apelującej J. R. (2) od daty przekazania jej przedmiotowej nieruchomości do dnia śmierci korzystała z niej nie na zasadzie grzeczności lecz samoistnie. Jak wynika z akt sprawy J. R. z budynku gospodarczego stworzyła dom mieszkalny.

Szeroki zakres przeprowadzonych przez nią prac na części przedmiotowej nieruchomości, nie można uznać zatem jedynie jako związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Również oświadczenia woli złożone przez rodziców J. R. (2) jak trafnie wskazał Sąd I instancji wprawdzie wywołały skutek prawny na zewnątrz, to jednak były jedynie wyrazem ich woli, która dla oceny prawnej, czy doszło do zasiedzenia nieruchomości nie ma istotnego znaczenia. Wola rodziców J. R. (2), co do dalszych losów przedmiotowej nieruchomości, okoliczność, że z czasem mogli oni zmienić swoje nastawienie i zamiary w tym względzie pozostają bez znaczenia dla oceny samoistności posiadania ważnym bowiem jest jedynie fakt władania nieruchomością (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania nieruchomością dla siebie (animus) tak przez J. R. (2), jak i wnioskodawczynię, które to przesłanki zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Sąd trafnie wywiódł także, że w przedmiotowej sprawie również wydziedziczenie J. R. (2) przez ojca nie miało żadnego wpływu na sposób postrzegania przez nią przedmiotowej nieruchomości. Wskazać bowiem należy, że posiadanie nie traci cech samoistności wskutek tego, że posiadacz wie, że nie jest właścicielem, jeżeli tylko posiada tak jakby był właścicielem. Świadomość posiadacza co do przysługującego mu prawa do posiadania nie decyduje bowiem o jego samoistnym, czy zależnym charakterze, ma natomiast znaczenie przy ocenie dobrej lub złej wiary (por postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 24 stycznia 2008 roku, I CSK 327/07, Teza nr 2, Legalis numer 150539). Również fakt, że J. R. (2) wystąpiła z powództwem o zachówek po ojcu obliczając jego wartość od całej nieruchomości nie oznacza również, że nie traktowała ona nieruchomości, której wniosek dotyczy jak swojej własności.

Mając na względzie powyższe okoliczności stwierdzić należy, że postawione w apelacji zarzuty nie znajdują uzasadnionych podstaw, zaś rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest w całości prawidłowe i znajduje opracie w obowiązujących przepisach prawa.

W tym stanie rzeczy apelacja podlegała oddaleniu jako niezasadna na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 520 par. 1 k.p.c. nie znajdując podstaw do odstąpienia od wyrażonej w tym przepisie zasady.