

Sygn. akt I Ns 1864/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 grudnia 2017 roku

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

Przewodnicząca: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Klaudia Cholewińska

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2017 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

sprawy z wniosku **A. J. (1) i W. J.**

z udziałem **H. K., M. A., D. K., A. J. (2)**

**i B. J.**

o zasiedzenie

### **postanawia:**

1. stwierdzić, że:

a) A. J. (1) i B. J. nabyli przez zasiedzenie z mocy samego prawa z dniem 1 stycznia 2012 roku do wspólności majątkowej małżeńskiej udział 7/16 (siedem szesnastych) części w prawie własności nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1955 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu nie prowadzi księgi wieczystej ani zbioru dokumentów – w miejsce M. K. (1), S. K. (1) i S. K. (2) i ich spadkobierców,

b) W. J. i A. J. (2) nabyli przez zasiedzenie z mocy samego prawa z dniem 1 stycznia 2012 roku do wspólności majątkowej małżeńskiej udział 7/16 (siedem szesnastych) części w prawie własności nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1955 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu nie prowadzi księgi wieczystej ani zbioru dokumentów – w miejsce M. K. (1), S. K. (1) i S. K. (2) i ich spadkobierców;

2. oddalić wniosek W. J.;

3. ustalić, iż uczestnicy postępowania ponoszą we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 1864/15

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 23 listopada 2015 roku A. J. (1) i W. J. wnieśli o stwierdzenie, że wnioskodawcy z dniem 1 lipca 2011 roku nabyli na własność przez zasiedzenie po 7/16 udziałów we współwłasności zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,1955 ha, położonej w Z. przy ul. (...), oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka numer (...), dla której nie jest prowadzona księga wieczysta ani zbiór dokumentów. Jako żyjących uczestników postępowania wskazali H. K., M. A. i D. K..

(wniosek – k. 4-5 odw.)

Uczestniczka H. K. wniosła o oddalenie wniosku.

(odpowiedź na wniosek – k. 37-39)

Na terminie rozprawy w dniu 20 lipca 2016 roku pełnomocnik wnioskodawców poparł wniosek i dodał, że wnioskodawcy doliczają do okresu swojego posiadania okres posiadania przez ich matkę od 1 lipca 1981 roku do dnia jej śmierci, tj. 19 maja 1995 roku.

(protokół rozprawy – k. 49)

W dniu 9 listopada 2016 roku wpłynęło pismo wnioskodawcy W. J., w którym dokonał zmiany swojego żądania, w ten sposób, że wniósł

o stwierdzenie, że W. J. w dniu 1 lipca 2011 roku nabył na własność przez zasiedzenie udział 14/16 części w zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,1955 ha położonej w Z. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, ani zbiór dokumentów.

(pismo przygotowawcze wnioskodawcy W. J. – k. 59-61)

Na terminie rozprawy w dniu 16 listopada 2016 roku W. J. podtrzymał stanowisko jak w piśmie z 9 listopada 2016 roku, a H. K. wniosła o oddalenie obu wniosków.

(protokół rozprawy – k. 71)

6 grudnia 2016 roku wpłynęło pismo wnioskodawcy A. J. (1)

z 2 grudnia 2016 roku, w którym podtrzymał stanowisko jak we wniosku inicjującym postępowanie, ewentualnie wniósł o stwierdzenie, że udziały podane we wniosku w opisanej w nim nieruchomości nabyli przez zasiedzenie po 1/2 małżonkowie W. i A. J. (2) oraz małżonkowie A. i B. J..

(pismo przygotowawcze wnioskodawcy A. J. (1) – k. 73-74 odw.)

Pismem z dnia 6 grudnia 2016 roku A. J. (2) – żona W. J. zgłosiła udział w sprawie podnosząc, iż jest zainteresowana wynikiem niniejszego postępowania z uwagi na łączący ją z wnioskodawcą związek małżeński i ustrój wspólności majątkowej.

(pismo A. J. (2) – k. 96)

Postanowieniem z dnia 10 stycznia 2017 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania A. J. (2) i B. J..

(postanowienie – k. 140)

Na terminie rozprawy w dniu 22 lutego 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy W. J. wniósł o zasiedzenie udziału 14/16 części do majątku wspólnego W. J. i A. J. (2). Wnioskodawca A. J. (1) podtrzymał stanowisko jak w piśmie z 2 grudnia 2016 roku. Uczestniczka A. J. (2) przyłączyła się do stanowiska W. J., a uczestniczka B. J. przyłączyła się do stanowiska A. J. (1).

(protokół rozprawy – k. 160)

W dniach 23 sierpnia 2017 roku i 24 sierpnia 2017 roku wpłynęły pisma uczestniczki D. K., w których podniosła, iż nie rości sobie żadnych praw do posiadania czegokolwiek, co pozostało po jej dziadkach K. oraz że pozostawia wniosek do uznania Sądu.

(pisma uczestniczki D. K. – k. 196, k. 198)

Ostatecznie na terminie rozprawy w dniu 13 listopada 2017 roku wnioskodawcy oraz uczestniczki A. J. (2) i B. J. podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy – k. 214)

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Aktem notarialnym nr 969 z dnia 11 grudnia 1919 roku sporządzonym przez notariusza B. I. i J. małżonkowie K. nabyli nieruchomość położoną w Z. nr policyjny (...) składającą się z placu, ogrodu i łąki ciągnących się od ul. (...) do miejskiego stawu. K. wybudowali na tym placu dom mieszkalny i komórki.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka P. N. – k. 173, zeznania świadka M. J. – k. 194 odw., odpis z aktu notarialnego – k. 12-13 odw.)

10 kwietnia 1931 roku zmarł I. K.. Spadek po nim, w tym udział 1/2

w prawie własności powyższej nieruchomości nabyły po 1/4 części dzieci: J. J. (3) (wówczas K.), M. K. (2), M. K. (1) i A. N. (wówczas K.). Ponadto żona J. K. (1) dostała 1/5 spadku do dożywotniego użytku.

(postanowienie z dnia 24 marca 1963 roku – k. 16-16 odw. załączonych akt Ns 68/63, odpis postanowienia – k. 15)

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 30 sierpnia 1932 roku nr (...) sporządzonego przed notariuszem Z. K. J. K. (1) i pełnoletnie wówczas córki M. K. (2) i A. N. sprzedały swoje udziały w powyższej nieruchomości wynoszące łącznie 3/4 S. i S. małżonkom K.. Nie zostały sprzedane udziały należące do małoletnich wówczas J. J. (3) i M. K. (1).

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213

w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:19:35-00:38:49 protokół skrócony – k. 162 i k. 49 odw. wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 w zw. z k. 193 odw. wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka P. N. – k. 173

-174, odpis z aktu notarialnego – k. 12-13 odw.)

Po sprzedaży udziałów na nieruchomości nadal zamieszkiwała J. K. (1)

z dziećmi oraz wprowadzili się tam nabywcy.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka P. N. – k. 174, zeznania świadka M. J. – k. 194 odw.)

W 1945 roku z nieruchomości wyprowadzili się M. K. (2) i M. K. (1). A. N. już tam wówczas nie zamieszkiwała. Na nieruchomości pozostała nadal J. J. (4) z domu K., do której wprowadził się mąż L. J.. W (...) urodził się im syn A. J. (1), a w (...) syn W. J.. J. K. (1) mieszkała tam do śmierci w dniu 10 lutego 1962 roku. J. zamieszkiwali od strony podwórka w mieszkaniu składającym się z jednego pokoju, kuchni i przedpokoju. K. zajmowali dwa pokoje z kuchnią od strony ulicy. Działka była podzielona do korzystania mniej więcej w częściach odpowiednio 1/4 do 3/4.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213

w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:19:35-00:38:49 protokół skrócony – k. 162, zeznania świadka M. J. – k. 194 odw., odpisy skrócone aktów urodzenia – k. 32, k. 33)

Spadek po J. K. (1) nabyły w częściach równych dzieci: J. J. (3), M. K. (2), M. K. (1) i A. N..

(postanowienie z dnia 24 marca 1963 roku – k. 16-16 odw. załączonych akt Ns 68/63, odpis postanowienia – k. 15)

A. J. (1) wprowadził się z tej nieruchomości w 1972 roku, kiedy ożenił się z B. J.. Pozostają w ustawowej wspólności majątkowej.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 i k. 72 wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:07:54-00:13:21 protokół skrócony – k. 161, zeznania świadka P. N. – k. 173)

S. K. (1) zmarł 31 lipca 1967 roku, a S. K. (2) w dniu 12 czerwca 1977 roku. Spadkobiercą S. K. (1) obok żony był jego brat J. K. (2), który zmarł pozostawiając po sobie córkę D. K.. Spadkobiercami S. K. (2) były nieżyjące już E. S. i A. M.. Nie są znani ich spadkobiercy.

(postanowienie z dnia 17 listopada 1977 roku – k. 16 załączonych akt Ns 1877/77, kserokopia odpisu postanowienia – k. 14, odpisy skrócone aktów zgonu – k. 23, k. 24, k. 30, k. 31)

W drugiej połowie lat 70-tych do połowy lat 80-tych ubiegłego wieku na przedmiotowej nieruchomości L. J. prowadził hodowlę zwierząt futerkowych. Pomagali mu w tym synowie.

(przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213, przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177 wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 w zw. z k. 194 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka M. J. – k. 195, opinia sanitarna – k. 182, umowa kontraktacyjna – k. 183-184, pismo z 5 marca 1985 roku – k. 185)

Po śmierci S. K. (2) członkowie jej rodziny przyjechali na przedmiotową nieruchomość, zabrali rzeczy z mieszkania K. i powiedzieli J. i L. małżonkom J., iż mieszkają daleko i nie są zainteresowani tą nieruchomością. Nigdy później członkowie rodziny K. nie zgłaszali roszczeń do tej nieruchomości.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49-49 odw. wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:19:35-00:38:49 protokół skrócony – k. 162, przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 w zw. z k. 193 odw.-194 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka M. J. – k. 195)

Z czasem budynek mieszkalny niszczał, w lokalu po K. pojawiły się gryzonie, były powybijane szyby w oknach, dach wymagał kapitalnego remontu, więc latem 1981 roku J. i L. małżonkowie J. zajęli pozostałą część domu, którą zajmowali uprzednio małżonkowie K. i całą posesję. Przeprowadzili niezbędne remonty domu, w tym remont poszycia na całym dachu, zabezpieczyli otwory okienne w części po K. i dbali o porządek na podwórku i na chodniku wzdłuż posesji. Pomagali im synowie. Członkowie rodziny K. się nie sprzeciwili.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49-49 odw. wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:19:35-00:38:49 protokół skrócony – k. 162 i k. 49 odw. wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177 wyjaśnień informacyjnych)

W. J. wyprowadził się z tej nieruchomości w 1981 roku, kiedy ożenił się z A. J. (2).

(przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:07:54-00:13:21 protokół skrócony – k. 161, zeznania świadka P. N. – k. 173)

W. i A. J. (2) pozostają w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 i k. 72 wyjaśnień informacyjnych)

W 1985 roku J. J. (3) opłacała za trzy lata wstecz podatek od całej przedmiotowej nieruchomości. Sama opłacała podatek do 1991 roku. W okresie od 1992 roku do 1994 roku część rat podatku zapłacała J. J. (3), a część jej syn W. J..

(dowody wpłat – k. 34)

W okresie od 1 listopada 1989 roku do 31 grudnia 1990 roku A. J. (2) prowadziła na nieruchomości przy ul. (...) działalność gospodarczą polegającą na szyciu wkładów barkowych, tzw. poduszek.

(przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177 wyjaśnień informacyjnych, zaświadczenie – k. 136)

Na przełomie lat 80-tych i 90-tych XX w. mąż siostry B. J.

– W. G. i ojciec B. J. pomogli A. J. (1)

i jego synowi M. J. w gruntownym remoncie garażu posadowionego

na przedmiotowej nieruchomości. (...) kupił A. J. (1) z żoną. Powstał wówczas garaż murowany. A. J. (1) wyremontował garaż na potrzeby swoje

i syna, który prowadził tam warsztat oraz trzymał motocykl i kolejne samochody. J.

i L. J. oraz W. i A. J. (2) nie zgłaszali sprzeciwu co do remontu garażu.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 odw. wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213

-231 odw. w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:19:35-00:38:49 protokół skrócony

– k. 161, przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 w zw. z k. 194 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka W. G.

– k. 194 odw., zeznania świadka M. J. – k. 195)

Na początku lat 90-tych M. J. przyjeżdżał na przedmiotową nieruchomość, odwiedzał dziadków i pomagał przy zamykaniu i odśnieżaniu.

(zeznania świadka M. J. – k. 195)

W 1991 roku za zgodą babci J. J. (3) M. J. wraz

z kolegami z drużyny harcerskiej przystosowali duży pokój w części po K.

na harcówkę. Sami pokryli koszt remontu. Korzystali z niej około roku. Nie płacili czynszu. Wynieśli się na prośbę J.

J. (3), aby W. J. mógł tam otworzyć sklep.

(przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:38:49-00:43:44 protokół skrócony – k. 162, przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 w zw. z k. 193 odw.-194 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka M. J. – k. 194 odw.-195)

W. J. zaproponował bratu wspólne prowadzenie sklepu na przedmiotowej nieruchomości poprzedzone wspólnie sfinansowanym remontem pomieszczeń na sklep.

(przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177-178 wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 w zw. z k. 193 odw. wyjaśnień informacyjnych)

A. J. (1) odmówił, ponieważ z tym czasie oboje z żoną pracowali zawodowo i nie mieli czasu. W tym okresie wnioskodawca pracował na kierowniczym stanowisku w branży handlowej i nie mógł podjąć działalności konkurencyjnej.

(przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 w zw. z k. 193 odw. wyjaśnień informacyjnych)

W. J. z żoną A. J. (2) przeprowadzili więc adaptację pomieszczeń na sklep z własnych środków finansowych.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw., przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177 wyjaśnień informacyjnych)

W 1991 roku W. J. zakupił rynnę, a w 1992 roku papę bitumiczną i dokonał naprawy dachu.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw., przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177 wyjaśnień informacyjnych, rachunek – k. 102, faktura – k. 104)

W 1992 roku W. J. zapłacił za wymianę okna i założenie kraty w dużym pokoju od strony ulicy. Zostało wybite wejście bezpośrednio z ulicy.

(przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177 wyjaśnień informacyjnych, rachunek – k. 103)

W okresie od 16 października 1991 roku do 30 listopada 1996 roku W. J. miała zarejestrowaną na tej nieruchomości działalność gospodarczą – sklep z artykułami chemiczno-papierowymi w tzw. dużym pokoju po K. z wejściem od frontu.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 odw. wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:07:54-00:13:21 protokół skrócony – k. 161, zeznania świadka P. N. – k. 174, zaświadczenie – k. 135)

W latach 1991-1993 W. J. ubezpieczył oszklenie okien i drzwi wejściowych w prowadzonym przez niego sklepie chemiczno-papierniczym oraz ubezpieczył się od kradzieży w złamaniem i od odpowiedzialności cywilnej.

(polisy – k. 105-106, k. 107-108, pokwitowania – k. 106a-106b)

Od 1993 roku A. J. (1) trzymał samochód w garażu posadowionym na posesji przy ul. (...) w Z..

(zeznania świadka M. J. – k. 195)

14 czerwca 1993 roku J. J. (3) jako wynajmująca zawarła z T. Z. jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego celem prowadzenia tam wypożyczalni kaset. Umowa została zgłoszona do urzędu skarbowego. W. J. przysposobił pomieszczenie na ten cel.

(zeznania świadka M. K. (3) – k. 176, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy najmu – k. 190-191)

27 grudnia 1993 roku J. J. (3) wynajęła T. Ż.

i M. K. (3) lokal użytkowy o powierzchni 19 m<sup>2</sup> na sklep z rowerami i częściami rowerowymi. Umowa obowiązywała przez cały 1994 rok. Był to lokal po sklepie (...).

(zeznania świadka M. K. (3) – k. 175-176, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia umowy najmu – k. 192)

M. K. (3) omówił wówczas z W. J. remont lokalu,

tj. wymianę okien i drzwi, wymianę podłogi, budowę nowych regałów. W. J. przywiózł materiały budowlane, a M. K. (3) i T. Ż. wyremontowali lokal na własne potrzeby. Wymiana okien i drzwi została rozliczona w ten sposób, że przez kilka miesięcy najemcy płacili mniejszy czynsz.

(zeznania świadka M. K. (3) – k. 176)

J. J. (3) czuła się właścicielką tej nieruchomości, więc ona zawierała umowy najmu. (...) nie chcieli jej pominąć.

(przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 178 wyjaśnień informacyjnych)

L. J. zmarł 7 lutego 1994 roku pozostawiając po sobie żonę i synów. Do śmierci mieszkał na przedmiotowej posesji.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 odw. wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka P. N. – k. 173, odpis skrócony aktu zgonu – k. 26)

J. J. (3) zmarła 19 maja 1995 roku, a spadek po niej nabyli synowie A. J. (1) i W. J. po 1/2. Mieszkała na przedmiotowej nieruchomości do śmierci.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 odw. wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka P. N. – k. 173, postanowienie z dnia

1 kwietnia 2016 roku – k. 11 załączonych akt I Ns 1914/15, odpis skrócony aktu zgonu – k. 29)

Po śmierci matki wnioskodawcy uzgodnili, iż wspólnie będą gospodarzyć na przedmiotowej nieruchomości oraz złożyli wspólnie w Urzędzie Miasta Z. pisemne oświadczenie, w którym wskazali, iż zmarła J. J. (3) będąca współwłaścicielką nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) oraz że są jej jedynymi spadkobiercami. Nadto zobowiązali się do płacenia podatków oraz innych należności wynikających z obowiązujących przepisów. Pod tym oświadczeniem pracownik Urzędu Miasta dopisał, iż J. J. (3) od 1992 roku administrację nieruchomości zleciła swoim synom A. i W. J..

(przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:07:54-00:13:21 protokół skrócony – k. 161, oświadczenie – k. 149)

Bracia J. ustalili, iż A. J. (1) będzie zawierał umowy najmu lokali ze wspólnie wybranymi podmiotami, będzie pobierał czynsz i z tego opłacał podatki. Tym co pozostało wnioskodawcy dzielili się po połowie. A. J. (1) zajmował się tym do 1997 roku włącznie.

(przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:14:47-00:16:31, 00:19:35-00:38:49 protokół skrócony – k. 161, przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 w zw. z k. 193 odw. wyjaśnień informacyjnych)

1 lipca 1995 roku A. J. (1) jako wynajmujący zawarł z M. K. (3) jako najemną umowę najmu lokalu użytkowego na sklep rowerowy na okres od 1 lipca do 31 grudnia 1995 roku i zapłacił należny podatek.

(zeznania świadka M. K. (3) – k. 175, umowa najmu – k. 150, potwierdzenie wpłaty – k. 151)

1 lipca 1995 roku A. J. (1) podpisał z T. Z. umowę, mocą której wynajął mu lokal do prowadzenia wypożyczalni kaset wideo i zapłacił należny podatek. Umowa została zawarta do końca 1995 roku.

(umowa najmu – k. 152, potwierdzenie wpłaty – k. 153)

W 1995 roku część rat podatku od nieruchomości zapłacił W. J., a część A. J. (1).

(dowody wpłat – k. 34)

W 1995 roku A. J. (1) zakupił cement i papę do remontu garażu.

(przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:19:35-00:38:49 protokół skrócony – k. 161) rachunki – k. 81-83)

W latach 1995 i 1996 rachunki za energię elektryczną dostarczaną do przedmiotowej nieruchomości opłacał A. J. (1). Faktury wystawione były na rodziców wnioskodawców.

(dowody wpłat – k. 84-85, faktury – k. 86-91)

2 stycznia 1996 roku A. J. (1) zawarł ze S. S. (2) na okres roku umowę najmu lokalu na działalność w postaci wypożyczalni kaset wideo i uregulował podatek z tego tytułu.

(potwierdzenie zapłaty – k. 154, umowa najmu – k. 155)

Tego samego dnia A. J. (1) zawarł również umowę najmu z M. K. (3) celem kontynuowania przez niego działalności w postaci sklepu rowerowego. Umowa dotyczyła okresu od jej zawarcia do końca 1996 roku.

(zeznania świadka M. K. (3) – k. 175, umowa najmu – k. 156)

W 1996 roku A. J. (1) opłacał wywóz śmieci z posesji.

(rachunek – k. 79, dowód wpłaty – k. 80)

W 1996 i 1997 roku podatek od nieruchomości opłacał A. J. (1).

(dowody wpłat – k. 34)

W okresie od listopada 1996 roku do czerwca 1998 roku na przedmiotowej nieruchomości ponownie działalność gospodarczą prowadziła A. J. (2). Zajmowała się wówczas wykrojem z materiałów.

(przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka M. H. – k. 175, zeznania świadka M. K. (3) – k. 176, zaświadczenie – k. 136)

2 stycznia 1997 roku A. J. (1) zawarł z M. H. umowę najmu lokalu mieszkalnego składającego się z pokoju, kuchni i przedsiionka o powierzchni

35 m<sup>2</sup> od strony podwórka, tj. mieszkania po swoich rodzicach. Umowa została zawarta na czas określony do 31 grudnia 1997 roku. Podatek został uiszczony. W tym czasie na posesję przyjeżdżał również W. J..

(zeznania świadka M. H. – k. 174, k. 175, zeznania świadka M. K. (3) – k. 176, umowa najmu – k. 157-157 odw.)

Tego samego dnia A. J. (1) zawarł kolejne roczne umowy najmu lokali użytkowych z S. S. (2) i M. K. (3).

(zeznania świadka M. H. – k. 174-175, zeznania świadka M. K. (3) – k. 175-176, umowy najmu – k. 158-159)

29 stycznia 1997 roku A. J. (1) złożył wniosek do Urzędu Miasta Z. o wyrażenie zgody na wycięcie drzewa rosnącego na posesji przy ul. (...) argumentując, iż stwarza ono zagrożenie dla konstrukcji budynku mieszkalnego i garażu. Odpowiedź została skierowana do obu wnioskodawców.

(przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 , wniosek – k. 92, odpowiedź – k. 93)

W 1997 roku A. J. (1) przeprowadził i sfinansował m.in. z czynszów remont kominów w budynku mieszkalnym. Do tego momentu A. J. (1) nie partycypował w kosztach remontu domu. Ponościł je W. J..

(przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213-213 odw. w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:19:35-00:38:49 protokół skrócony – k. 161, przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 w zw. z k. 194 wyjaśnień informacyjnych, kosztorys – k. 75-79 odw.)

Następnie ten sam wykonawca położył na zlecenie A. J. (1) nowe pokrycie dachu na garażu. Zostały również wymienione wrota. Finansował to A. J. (1). W. J. wiedział, że brat zamierzał dokonać tych inwestycji.

(przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:19:35-00:38:49 protokół skrócony – k. 161)



Zgodnie z porozumieniem wnioskodawców począwszy od 1998 roku W. J. administrował nieruchomością, zawierał umowy najmu, pobierał czynsz i płacił podatki, dbał o porządek na posesji. Wnioskodawcy ustalali, iż W. J. nie będzie się dzielił z A. J. (1) czynszem najmu, bo był w gorszej sytuacji finansowej niż brat, oraz że skoro pobiera czynsz, to ponosi koszty utrzymania nieruchomości. W.

i A. J. (2) nie żądali od A. i B. J. dokładania się

do utrzymania nieruchomości poza pobierany czynsz, a A. i B. J. nie pytali, czy W. i A. J. (2) wystarcza tych pieniędzy na ten cel.

(przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:14:47-00:16:31, 00:19:35-00:43:44 protokół skrócony – k. 161-162, przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 w zw. z k. 193 odw.)

Od 1998 roku podatek od przedmiotowej nieruchomości opłacał W. J..

(dowody wpłat – k. 34)

W 1998 roku W. J. zawarł z M. H. umowę najmu lokalu mieszkalnego. Najem trwał do 2005 roku. Wówczas wysokość czynszu ustalił z W. J. i jemu płacił tenże czynsz. A. J. (1) nie miał pretensji do M. H., że zawarł kolejną umowę z jego bratem i nie żądał od najemcy czynszu. Od tego czasu M. H. załatwiał wszystkie sprawy związane z nieruchomością z W. J.. Najemca widywał czasami na nieruchomości A. J. (2), interesował się, czy trzeba coś zrobić, czy jest porządek. B. J. widział tam raz.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 odw. wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka M. H. – k. 174, k. 175, zeznania świadka M. K. (3) – k. 176)

W tym czasie A. J. (1) nadal korzystał z garażu posadowionego na tej posesji i go remontował.

(zeznania świadka M. H. – k. 174, k. 175)

Na krótki czas garaż został wynajęty mieszkającemu na posesji lokatorowi. Płacił on czynsz A. J. (1) lub M. J., raz zapłacił W. J., który nie przekazał pieniędzy bratu twierdząc, że są potrzebne na remont. Prąd w garażu podłączony był do licznika w mieszkaniu wynajmowanym przez M. H., więc A. J. (1) płacił mu za zużycie.

(przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213 odw., zeznania świadka M. J. – k. 195, k. 195 odw.)

W. J. zawarł z D. S. umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 32 m<sup>2</sup> na okres od 1 lutego 1999 roku do 31 grudnia 1999 roku i zapłacił z tego tytułu należny podatek.

(potwierdzenie zapłaty – k. 109)

Na przełomie lat dziewięćdziesiątych i dwutysięcznych W. J. z fizyczną pomocą M. H. wykopał rów odwadniający i przebudował ogrodzenie, ponieważ woda z ulicy (...) zalewała posesję. W. J. kupił potrzebne materiały.

Z inicjatywy W. J. została również zainstalowana pompa do studni posadowionej na posesji, aby ułatwić najemcom dostęp do wody. Wcześniej woda była podciągnięta z sąsiedniej posesji.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw., przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka M. H. – k. 174)

1 kwietnia 2000 roku W. J. jako wynajmujący podpisał ze współnikami P.U. (...) s.c. M. i Z. jako najemcami umowę, której przedmiotem był lokal o powierzchni 38 m<sup>2</sup> na sklep budowlany. Było to pomieszczenie, w którym wcześniej prowadzono sklep rowerowy. Umowa została zawarta na 3 lata. W umowie W. J. oświadczył, iż jest administratorem przedmiotowej nieruchomości.

(przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177 wyjaśnień informacyjnych, umowa najmu – k. 110-111)

17 września 2002 roku A. J. (1) złożył wniosek w Urzędzie Miasta Z. o wyrażenie zgody na wycięcie drzewa z posesji przy ul. (...) podnosząc, iż rozrosło się ono i prawie uniemożliwia wjazd do garażu.

(przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214, wniosek – k. 95)

Okolo 2002-2005 roku M. J. wymienił ogrodzenie przy garażu – słupki i siatkę. Nie pytał nikogo o zgodę. W tym czasie jeszcze posiadał klucz do bramy wjazdowej na nieruchomość.

(przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214, zeznania świadka M. J. – k. 195)

1 kwietnia 2003 roku W. J. przedłużył najem lokalu na sklep budowlany na czas nieokreślony.

(aneks do umowy najmu – k. 112)

1 września 2004 roku W. J. zawarł z (...) sp. z o.o. w Z. umowę dotyczącą wywozu odpadów komunalnych z posesji w Z. przy ul. (...).

(umowa – k. 115-115 odw.)

8 grudnia 2004 roku W. J. zawarł z (...) S.A. w Ł. umowę o dostawę energii elektrycznej do posesji w Z. przy ul. (...).

(umowa przesyłowa i sprzedaży energii elektrycznej z załącznikiem – k. 113-114 odw.)

Od tego momentu opłacał rachunki za prąd zużyty zarówno w budynku mieszkalnym jak i garażu.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 72 wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw.

w zw. z k. 177-178 wyjaśnień informacyjnych)

Wyprowadzając się w 2005 roku M. H. zdał lokal mieszkalny W. J..

(zeznania świadka M. H. – k. 175)

17 lipca 2006 roku W. J. zawarł z (...) sp. z o.o. w Z. umowę dotyczącą wywozu odpadów komunalnych z posesji w Z. przy ul. (...).

(umowa – k. 116-116 odw.)

W 2007 roku W. J. podpisał aneks do umowy o wywóz śmieci z 2006 roku.

(aneks – k. 117)

5 października 2008 roku zmarł M. K. (1) pozostawiając po sobie córki H. K. i M. A..

(odpis zupełny aktu zgonu – k. 25-25 odw.)

M. K. (1) uważał siostrę J. J. (3) i jej rodzinę za właścicieli nieruchomości, nie zgłaszał do niej pretensji, nie dokładał się do opłat. H. K. nigdy nie interesowała się przedmiotową nieruchomością, nie zarządzała nią, nie dbała o nią, nigdy na niej nie mieszkała i nie przyjeżdżała tam. M. A. mieszka w USA. Ona także nie pomagała w pracach na nieruchomości i nie partycypowała w jej utrzymaniu. Uczestniczki nie zgłaszały rodzinie J. roszczeń do tej nieruchomości.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 odw. wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie wnioskodawcy A. J. (1) – k. 213

w zw. z wyjaśnieniami informacyjnymi 00:19:35-00:38:49 protokół skrócony – k. 162 i k. 49 odw.-50 wyjaśnień informacyjnych)

W. J. ubezpieczył budynki na przedmiotowej nieruchomości i ruchomości domowe od pożaru i innych zdarzeń losowych na okres od sierpnia 2008 roku do sierpnia 2009 roku.

(wniosek o ubezpieczenie – k. 119-120)

W 2012 roku W. J. uregulował rachunek za wywóz śmieci z przedmiotowej posesji.

(potwierdzenie wywozu – k. 121, dowód wpłaty – k. 122, faktura – k. 123)

W 2013 roku W. J. kupił pojemnik na śmieci na potrzeby przedmiotowej nieruchomości.

(dowód wpłaty – k. 124, faktura – k. 125)

W 2015 roku W. J. ponownie wynajął M. K. (3) lokal na sklep rowerowy na przedmiotowej nieruchomości tyle, że inny niż uprzednio, a mianowicie po prowadzonej przez J. działalności polegającej na krojeniu tkanin. Najemca płacił czynsz W. J.. Przy drzwiach wejściowych najemca postawił wiatę, w której trzyma rowery i części rowerowe.

(przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka M. K. (3) – k. 176)

29 lipca 2015 roku W. J. złożył wniosek w Urzędzie Miasta Z. o wydanie zezwolenia na wycięcie drzew i krzewów.

(potwierdzenie złożenia wniosku – k. 129)

W 2016 roku W. J. zapłacił za przycinkę drzew na posesji położonej w Z. przy ul. (...).

(przesłuchanie uczestniczki A. J. (2) – k. 213 odw. w zw. z k. 177 wyjaśnień informacyjnych, faktura – k. 126, zaświadczenie – k. 127, potwierdzenie przelewu – k. 128)

W 2016 roku W. J. kupił papę, gwoździe papowe, lepik i asfaltową masę szpachlową i ponownie wykonał prace renowacyjne dachu.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw., faktury – k. 130-134)

W 2017 roku M. H. rozmawiał z W. J. o ponownym wynajęciu mieszkania na przedmiotowej posesji.

(zeznania świadka M. H. – k. 175)

Obecnie na tej nieruchomości prowadzony jest z wejściem od frontu sklep z oknami oraz z wejściem z boku sklep rowerowy. Czynsze od najemców pobiera W. J.

i nie dzieli się z A. J. (1). Aktualnie wynoszą one odpowiednio 250 złotych i 200 złotych miesięcznie. Najem jest zgłoszony do urzędu skarbowego. Podatek wynosi 8 % ryczałtem.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 odw. wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka M. H. – k. 175, zeznania świadka M. K. (3) – k. 176, zeznania świadka M. J. – k. 195)

Do chwili obecnej klucz go garażu posiadają wyłącznie A. J. (1) i jego syn M. J.. Nadal trzymają w nim swoje rzeczy.

(przesłuchanie uczestniczki B. J. – k. 214 w zw. z k. 193 odw. wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka M. J. – k. 195, k. 195 odw.)

Członkowie rodzin A. N. i M. K. (2) nie rościli sobie pretensji do przedmiotowej nieruchomości.

(przesłuchanie wnioskodawcy W. J. – k. 212 odw. w zw. z k. 49 odw. wyjaśnień informacyjnych)

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Z., przy ul. (...), stanowi zabudowaną budynkiem mieszkalnymi i gospodarczym działkę numer (...)

o powierzchni 0,1955 ha. Nie jest dla niej prowadzona księga wieczysta, ani zbiór dokumentów.

(wypis z rejestru gruntów – k. 10, wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 11, zaświadczenie – k. 16, wykazy ksiąg wieczystych – k. 17-22)

Sąd dokonał ogłoszenia o toczącym się postępowaniu. W wyniku ogłoszenia nikt nie zgłosił swojego udziału w sprawie.

(postanowienie – k. 50, potwierdzenia dokonania ogłoszenia – k. 51, k. 57, k. 69)

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

Zasadniczą część ustaleń faktycznych Sąd poczynił w oparciu o dokumenty złożone przez obu wnioskodawców, których moc dowodowa nie budziła wątpliwości, bowiem prawie wszystkie zostały złożone w oryginałach, ewentualnie w uwierzytelnionych kopiach. Nadto, nie były kwestionowane przez wnioskodawców i uczestników.

Sąd przesłuchał także w charakterze świadków członków rodzin wnioskodawców oraz osoby obce, które wynajmowały lokale na tej posesji. Przy czym, świadkom umknęły niektóre szczegóły związane z zakresem i sposobem korzystania przez wnioskodawców i ich żony z przedmiotowej nieruchomości, przy czym nie dyskwalifikowało to ich mocy dowodowej, bowiem wynikało to z upływu czasu. Świadkowie przyznawali, iż pewnych okoliczności nie pamiętają lub nie mają o nich wiedzy, co świadczy o braku chęci przeinaczania faktów i bezstronności świadków.

Oceniając zeznania kuzyna wnioskodawców P. N. podkreślić należało, iż świadek szczerze przyznał, iż znał przedmiotową nieruchomość za życia dziadków K. i wujostwa J., natomiast po śmierci J. J. (3) przypuszcza, że zajęli się nią wnioskodawcy, ale nie wie, co na niej robili. Co prawda świadek przyznał, iż na posesji wynajmowane są pomieszczenia na sklep rowerowy i chyba wynajmującymi są J., ale dodał, iż nigdy z nimi na ten temat nie rozmawiał. Nie zwrócił również uwagi, czy na nieruchomości są prowadzone jeszcze inne formy działalności gospodarczej. Co istotne, świadek ten nie potrafił odpowiedzieć na pytanie, czy wnioskodawcy zajmowali się nieruchomością wspólnie, czy osobno, czy też któryś z nich był w to bardziej zaangażowany. Świadek nie potrafił również powiedzieć, co stało się z częścią po zmarłych małżonkach K..

Z zeznań męża siostry uczestniczki B. J. – W. G. wynika, iż za życia (...) przyjeżdżali na przedmiotową nieruchomość zajmować się rodzicami. Natomiast świadek nie miał wiedzy, czy W. i A. J. (2) zajmowali się tą nieruchomością oraz czy protestowali oni co do budowy garażu i korzystania z niego przez A. i B. J.. Nie wiedział także, kto płacił podatki od tej nieruchomości i kto pobierał czynsze od najemców. Przyznał przy tym, iż ostatni raz był na tej nieruchomości około 15-20 lat temu.

Syn A. i B. J. – M. J. zeznając w charakterze świadka stwierdził m.in. „Babcia też tak uważała, że wuj jest w gorszej sytuacji, chociaż razem z tatą się tym zajmowali, ponosili koszty, to czynsz brał wuj”. Na początku to było wspólnie, że bracia o to dbają, remontują, jak trzeba było coś wyremontować, to brali z czynszu. Chyba czynsz płacili raz wujowi, raz ojcu, kto był. Raczej wujowi, bo to było przeznaczone dla wuja, żeby z tego żył.” „Uważałem, że to było wspólne władanie nieruchomością. (...) Razem zarządzali, decydowali co trzeba zrobić, a tylko z uwagi na złą sytuację finansową wuja i jeszcze inne względy, dom został przekazany wujowi.”

W zakresie zeznań M. H. podnieść należało, iż świadek ten wskazał, iż za właściciela nieruchomości uważał W. J.. Jednocześnie przyznał, iż pierwotnie umowę najmu zawierał z A. J. (1), ale nie potrafił wyjaśnić, dlaczego najpierw wynajmującym był jeden, a potem drugi brat. Świadek pamiętał, iż w czasie, gdy umowę najmu podpisywał z W. J., to z nim ustalał czynsz i jemu go płacił. Natomiast nie pamiętał, jak to było za czasów umowy zawartej z A. J. (1). Świadek nie wiedział, kto płacił podatek od przedmiotowej nieruchomości oraz czy wnioskodawcy dzielili się, a jeżeli tak, to w jaki sposób płaconym przez niego czynszem.

Co do zeznań M. K. (3) Sąd zwrócił uwagę, iż zdaniem tego świadka „obaj wnioskodawcy byli właścicielami nieruchomości, ale procentowo bardziej zajmował się nią pan W.”. Tłumaczył taki wniosek częstszym kontaktem z W. J. niż

z A. J. (1). Przy czym, jako jedyne wynajmującego świadek pamiętał W. J., podczas gdy ze złożonych do akt umów najmu wynika, iż pierwszą zawarł z J. J. (3), dwie kolejne z A. J. (1), a dopiero następną po kilku latach przerwy z W. J.. Świadek ten, podobnie jak M. H., nie wiedział, czy bracia J. dzielili się płaconym przez niego czynszem, a jeżeli tak, w jaki sposób oraz kto płacił podatek od nieruchomości.

Oceniając wiarygodność przesłuchania wnioskodawcy W. J. wskazać należało, iż na pierwszym terminie rozprawy złożył on wyjaśnienia informacyjne, które poparł w toku przesłuchania, podnosząc, iż „po śmierci rodziców cały czas płaciliśmy

z bratem podatki i się tym zajmowaliśmy”, „płaciliśmy za całą nieruchomość, podobnie jak rodzice przed śmiercią”. Natomiast po zmianie jego stanowiska w sprawie o tych samych kwestiach tak mówił: „po śmierci rodziców wyłącznie ja się zajmowałem tą nieruchomością. (...) Po śmierci rodziców podatek od całości płaciłem ja. Przez 2 lata prosiłem brata, żeby tym się zajął i płacił, ale z pieniędzy z wynajmu, który ja wynajmowałem” oraz „dwa lata po śmierci rodziców chcąc zainteresować brata nieruchomością zleciłem mu pobieranie czynszu i wówczas brat pobierał czynsz i płacił podatek. Później to ja płaciłem.”. Zdaniem Sądu, jako spontaniczne, szczere, a do tego zbieżne z przesłuchaniem A. J. (1) i innymi dowodami w sprawie, uznać należało pierwotne wyjaśnienia W. J. inkorporowane następnie do przesłuchania. Jednocześnie W. J. nie potrafił

w sposób przekonywujący uzasadnić diametralnej zmiany stanowiska. Na terminie rozprawy bezpośrednio po modyfikacji swego roszczenia wnioskodawca ten wskazał bowiem: „brat tam nie mieszkał, ale cały czas jest moim bratem i dlatego tak napisałem”. Przy czym sam nie mieszka na tej nieruchomości od ponad 30 lat. Na ostatnim terminie rozprawy dodał: „ja po pierwszej sprawie o zasiedzenie w domu prześledziłem cały 40-letni okres i uznałem, że musiałbym kłamać, żeby to zasiedzieć z bratem. Brata tam nie było i to ja wykonywałem wszystkie czynności właścicielskie, zachowywałem się jak właściciel”. Żona W. A. J. zeznała zaś, iż „sprawa o zasiedzenie była przez A. J. (1) przez kilka lat ponaglana. Dzwonił w sprawie zasiedzenia, kiedy się wreszcie za to weźmiemy, bo on potrzebuje to sprzedać i mieć pieniądze. Mężowi za bardzo się nie spieszyło, ale po około dwóch latach się zdecydował. Nie spieszył się chociażby

z powodu kosztów, jakie trzeba ponieść. Mąż z bratem poszli do adwokata wskazanego przez brata męża. Mąż nie wiedział, do którego adwokata idą. Mąż podszedł do sprawy bez przygotowania, z biegu. Po pierwszej sprawie, jaka się odbyła w Sądzie, mąż stwierdził, że musiałby kłamać w Sądzie, aby zasiedzieć to z bratem. Przejrzał wszystkie faktury rok po roku i przemyślał, co tam się działo i nie było tam pana A., więc postanowił zmienić wniosek. Mąż nie miał czasu się przygotować do sprawy, bo w tym czasie ja dość dużo chorowałam”. W ocenie Sądu, dwuletnie przygotowania do zainicjowania postępowania

w sprawie, to okres wystarczający na przemyślenie swego stanowiska i sformułowanie roszczeń. Skoro obaj wnioskodawcy zbierali potrzebne dokumenty, razem udali się po poradę prawną i ostatecznie zgłosili zgody wniosek do Sądu, to tym samym dali wyraz ich zgodnemu przekonaniu o wspólnym samoistnym posiadaniu przez odpowiednio długi czas. Zresztą

w tym samym czasie, reprezentowani przez tego samego pełnomocnika, wspólnie złożyli wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po J. J. (3), traktując tę sprawę jako etap załatwiania spraw związanych z zasiedzeniem przedmiotowej nieruchomości, o czym świadczy treść wniosku, w którym piszą o tej nieruchomości i spadkobiercach współwłaścicieli

(załączone akta I Ns 1914/15). Zdaniem Sądu, przeświadczenie W. J. o słuszności jego zmodyfikowanego roszczenia wynikać mogło z nierozumienia przesłanek zasiedzenia, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

W ocenie Sądu, wnioskodawca A. J. (1) racjonalnie wytłumaczył, dlaczego wspólnie zainicjowali z W. J. postępowanie w niniejszej sprawie i dlaczego zgodnie wnieśli o zasiedzenie w częściach równych, a mianowicie, iż wspólnie i zgodnie zarządzali przedmiotową nieruchomością. Nie był zaś w stanie wytłumaczyć zmiany stanowiska brata po pierwszym terminie rozprawy. Przyznał, że różnie się między nimi układało, ale nigdy wcześniej W. J. nie twierdził, iż nieruchomość nie należy do A. J. (1) i że nie należy mu się nic z tego tytułu. Dodał, iż po śmierci rodziców obaj czuli się właścicielami tej nieruchomości. Podobnie jego żona B. J. wskazała, iż obaj wnioskodawcy przez około 2 lat zbierali dokumenty niezbędne do wszczęcia niniejszej sprawy.

Pomiędzy dowodem z przesłuchania obu wnioskodawców Sąd dostrzegł pewne rozbieżności. W. J. twierdził, iż udostępnił bratu garaż do korzystania, przy czym, jak dodał: „nie byliśmy z bratem w konflikcie, więc obyło się bez specjalnych pozwoleń”, zaś A. J. (1), że nie ma mowy o wyrażaniu przez brata zgody na korzystanie z jego własności. Jest to zgodne z twierdzeniami B. J., stosownie do których, skoro korzystali z mężem z garażu jeszcze za życia teściów i czuli się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, to po ich śmierci uważali, że nadal mogą to robić i nikt nie może im tego zabronić. Zeznania wnioskodawców różniły się również co do wkładu każdego z nich w hodowlę zwierząt futerkowych prowadzoną na tej nieruchomości przez ich ojca. Przy czym, okoliczność ta nie była istotna dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem miało to miejsce zanim wnioskodawcy objęli nieruchomość w samodzielne posiadanie. Znaczenie miał fakt, iż ojciec wnioskodawców korzystał z przedmiotowej nieruchomości

w powyższy sposób, bowiem wnioskodawcy doliczyli sobie okres posiadania rodziców w okresie od około 1981 roku do 1995 roku.

Sąd zauważył również, iż zeznania W. J. są wewnętrznie sprzeczne, np. na pierwszym terminie rozprawy stwierdził, iż „brat zajął garaż, który wcześniej wyremontował”, a na ostatnim, że: „tam był tylko jeden garaż, który ja wybudowałem z tatą. Ja go z bratem wspólnie wyremontowaliśmy około 1995 roku”. Sąd dał wiarę pierwszej z powyższych wersji jako pokrywającą się z twierdzeniami drugiego wnioskodawcy i jego żony.

Uczestniczka A. J. (2) nie potrafiła opisać, w jakich okolicznościach doszło do rzekomej rezygnacji A. J. (1) z dbania o przedmiotową nieruchomość

i zaprzestania interesowania się nią. W kwestii propozycji jej męża wobec brata wspólnego wyremontowania pomieszczeń i prowadzenia sklepu stwierdziła: „Mąż pytał brata, bo to jego brat. Mąż nie pytał brata o zgodę na remonty, tylko proponował mu wspólne remonty, wspólne prowadzenie sklepu i wynajmowanie lokali”. Przy czym, brak pytania o zgodę przy jednoczesnej propozycji wspólnej inwestycji na przedmiotowej nieruchomości odczytywać należy w ten sposób, że W. J. nie postrzegał brata jako jedynego właściciela, którego trzeba zapytać o pozwolenie, ale że traktował go jako współwłaściciela na równi

z sobą. Ponadto uczestniczka ta zaprzeczyła słowom A. J. (1) i B. J., iż bracia umówili się, że W. J. będzie administrował nieruchomością po A. J. (1). Zdaniem Sądu nie jest przekonujące twierdzenie, iż: „Nie jest tak, jak mówi wnioskodawca A. J. (1), że była taka umowa, że mąż administruje nieruchomością i pobiera czynsz, bo czynsz bierzemy tylko od sklepów, a administrujemy całą nieruchomością. A. J. (1) nie mógł decydować, że my będziemy brali czynsz i administrowali, bo nie przyczynił się do remontów i wynajęcia sklepów. (...) Czynsze za lokale nie są tak duże, żeby wystarczały jako środki na utrzymanie całej nieruchomości i jeszcze stanowiły nasze wynagrodzenie”, skoro w taki sam sposób utrzymanie nieruchomości wyglądało we wcześniejszych latach, kiedy stosownie do uzgodnień braci zajmował się nią A. J. (1), a nawet A. J. (1) był

w trudniejszej sytuacji, ponieważ musiał dzielić się z bratem ewentualnymi nadwyżkami. Poza tym obecnie roczny podatek od nieruchomości wynosi tyle, ile miesięczny przychód

z najmu dwóch lokali użytkowych, a podatek od najmu jest niewysoki, zryczałtowany. To daje nadwyżki rzędu kilku tysięcy złotych rocznie.

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

Na wstępie wskazać należało, iż ostatecznie przedmiotem badania Sądu były dwa wnioski, a mianowicie A. J. (1) o zasiedzenie przez niego i jego żonę B. J. oraz W. J. i jego żonę A. J. (2) udziałów po 7/16 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości oraz W. J.

o stwierdzenie nabycia przez niego i jego żonę poprzez zasiedzenie udziałów 14/16 w prawie własności tejże nieruchomości. W ocenie Sądu, pierwszy z tych wniosków zasługiwał na uwzględnienie, a drugi podlegał oddaleniu.

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

W konsekwencji jeżeli termin zasiedzenia rozpoczął się po wejściu w życie kodeksu cywilnego (dnia 1 stycznia 1965 roku), ale jego zakończenie nie nastąpiło przed dniem

1 października 1990 roku, zastosowanie znajdują terminy określone w art. 172 k.c. w brzmieniu ustalonym powołaną ustawą, czyli biegną dalej z zastosowaniem nowych, wydłużonych terminów.

Do zasiedzenia własności nieruchomości prowadzi tylko posiadanie samoistne. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest zaś ten, kto włada nią jak właściciel (art. 172 § 1 k.c.

w zw. z art. 336 k.c.). Przy czym jak podniósł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 28 kwietnia 1999 roku wydanego w sprawie o sygnaturze akt I CKN 430/98 opublikowanego w OSNC 1999/11/98, jest oczywiste, i pozostaje poza wszelką dyskusją, że podłożem zasiedzenia – instytucji prawa rzeczowego polegającej na usuwaniu długotrwałej niezgodności między stanem posiadania a rzeczywistym stanem prawnym – jest taki stan faktyczny, który nie opiera się na prawie własności. Istotnym elementem tego stanu musi być natomiast posiadanie określane mianem „posiadania samoistnego”, polegające na faktycznym władaniu rzeczą „jak właściciel”. Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza, który – co jasne – właścicielem nie jest, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, co wcale nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć przekonanie, iż jest właścicielem. Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie

o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje natomiast na dobrą albo złą wiarę posiadania. Tak więc posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku, sygn. akt III CZP 108/91, OSNCP 1992/4/48, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 roku, sygn. akt V CSK 410/14, LEX nr 1751290). Natomiast w postanowieniu z dnia 5 marca 2004 roku wydanym w sprawie I CK 398/03, LEX nr 175949 Sąd Najwyższy podniósł, iż posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu wszelkich uprawnień, które składają się

na treść prawa własności, na władaniu nieruchomością samodzielnie we własnym imieniu

i z reguły we własnym interesie. Na zewnątrz – przez otoczenie – postrzegany jest jak właściciel. Przy czym, sytuację posiadacza samoistnego stabilizują domniemania prawne oraz zasady związane z instytucją posiadania. Nadto Sąd Najwyższy wskazał, iż z definicji legalnej instytucji zasiedzenia rzeczy nieruchomości wynika, że posiadanie samoistne musi istnieć na przestrzeni w tym przepisie określonym. Dobra albo zła wiara nie jest samodzielną przesłanką przy zasiedzeniu nieruchomości, a tylko określa czas wymagany do nabycia

– w tej drodze – własności.

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

Posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i we własnym interesie. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania nią dla siebie (cum animo rem sibi habendi), jest jej posiadaczem samoistnym. Przy czym, zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie traci jej posiadania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 roku, sygn. akt III CRN 18/94, LEX nr 137701 i z dnia 5 listopada 2009 roku, sygn. akt I CSK 82/09,

LEX nr 578034). Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w powołanych postanowieniach Sądu Najwyższego, dla oceny czy w grę wchodzi faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne istotne jest nie to, czy posiadacz wykonuje względem rzeczy konkretne czynności lecz to, czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania np. powództwa

o przywrócenie posiadania, a ta możliwość jest wystarczająca dla przesądzenia o istnieniu posiadania (tak również postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 roku, sygn. akt I CSK 474/11, LEX nr 1254619, uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia

6 lutego 2014 roku, sygn. akt I CSK 243/13, LEX nr 1532765). Możliwym jest również posiadanie samoistne nieruchomości i jej zasiedzenie za pomocą pełnomocnika

(zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 roku, sygn. akt III CSK 280/13, LEX nr 1621344).

Przez współposiadanie w częściach ułamkowych należy rozumieć faktyczne korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak czynią to współwłaściciele. Oznacza to z jednej strony władanie rzeczą na wzór współwłaścicieli (corpus), z drugiej zaś wykonywanie takiego władztwa z wolą posiadania pod tytułem współwłasności.

Do nabycia udziałów we współwłasności dochodzi wtedy, gdy nieruchomość była przedmiotem prowadzącego do zasiedzenia współposiadania dwóch lub więcej osób. Współposiadanie nieruchomości prowadzące do nabycia przez zasiedzenie idealnej części nieruchomości wprawdzie może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy każdy ze współposiadaczy korzysta z całej rzeczy, lecz również wtedy gdy każdy ze współposiadaczy uważa się za posiadacza samoistnego posiadanej części, której nie można fizycznie wydzielić. W takim dopiero wypadku - wobec niemożności nabycia fizycznie wydzielonej części nieruchomości - istnieją podstawy do nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2014 roku, sygn. akt I CSK 243/13, LEX nr 1532765).

Zauważyć należy, że z charakteru współwłasności, jako prawa własności do jednej rzeczy, przysługującego kilku osobom, wynika uprawnienie do jej współposiadania

i korzystania w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem

z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, o czym stanowi art. 206 k.c. Jednocześnie wskazany przepis nie wymaga, aby posiadanie wspólnej rzeczy ograniczone było wielkością udziału we współwłasności. Niepodzielność prawa wynikająca z powyższego przepisu wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Samo nieposiadanie rzeczy przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuję rzecz

w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, jednak



wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił, rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnień z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności.

Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w treści uzasadnienia postanowienia z dnia 29 czerwca 2010 roku, sygn. akt III CSK 300/09, LEX nr 852670 wskazać należy, iż objęcie udziału innej osoby we współwłasności nieruchomości

w posiadanie powinno być wyraźnie i jednoznacznie zmanifestowane na zewnątrz, w taki sposób, aby nie było wątpliwości, że posiadanie jest wykonywane także kosztem innego współwłaściciela. Ponadto, zgodnie z rozkładem ciężaru dowodowego to współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że zmienił, rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaściciela. Jak wskazał zaś Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 lutego 2016 roku, sygn. akt I CSK 55/15, LEX nr 2008736 posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnień przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności.

Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy - konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę (zob. również postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku, sygn. akt V CSK 269/12, LEX nr 1365760, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r., sygn. akt IV CSK 117/12, LEX nr 1230156, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 roku, sygn. akt II CSK 249/11, LEX nr 1215425, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 roku, sygn. akt IV CSK 412/13, LEX nr 1475180).

W przedmiotowej sprawie dla nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) stanowiącej działkę numer (...) nie jest prowadzona księga wieczysta, ani zbiór dokumentów, jednakże wnioskodawcy dysponują dokumentami w postaci aktu notarialnego z dnia 30 sierpnia 1932 roku nr (...) i postanowieniami o stwierdzeniu nabycia spadku, z których wynika, iż ich dziadkowie I. i J. małżonkowie K. kupili tę nieruchomość w 1919 roku aktem notarialnym, spadek po I. K. nabyły

w udziałach po 1/4 jego dzieci, w tym J. J. (3) – matka A. J. (1) i W. J., następnie J. K. (1) i dwoje spadkobierców po I. K. sprzedało swoje udziały w prawie własności tej nieruchomości wynoszące łącznie 3/4 S. i S. małżonkom K., pozostawiając udział 1/8 należący do M. K. (1) i udział 1/8 przysługujący J. J. (3), po której spadek w częściach równych nabyli wnioskodawcy. Uczestnicy są krewnymi pozostałych współwłaścicieli, a mianowicie H. K. i M. A. są córkami czwartego M. K. (1), a D. K. jest jedynym znanym żyjącym krewnym S. K. (1). Przypomnieć należało, iż oba wnioski dotyczą udziałów wynoszących 14/16 części, poza 2/16 po J. J. (3).

Zgodnie z ustalonym stanem faktycznym J. J. (3) wraz z mężem L. J. samowolnie zajęli latem 1981 roku resztę domu poza zamieszkiwaną przez nich od wielu lat częścią, tj. część domu po S. i S. małżonkach K., która od śmierci drugiego z nich w 1977 roku i opróżnieniu przez krewnych stała pusta oraz zaczęli korzystać z całej posesji, a zatem z tym momentem objęli we władanie cały budynek mieszkalny i całą nieruchomość. M. K. (1) i krewni małżonków K. nie sprzeciwiali się objęciu całej nieruchomości we władanie przez rodziców wnioskodawców. Wówczas małżonkowie J. przeprowadzili na własny koszt bez uzgodnienia z pozostałymi współwłaścicielami niezbędny remont domu, w tym wykonali konserwację dachu na całym budynku, wysprzątały pomieszczenia po K., sprzątały na całej posesji i na chodniku wzdłuż ulicy (...) od frontu domu. Począwszy od 1982 roku J. J. (3) zaczęła opłacać podatek od całej nieruchomości. Do 1985 roku L. J. prowadził na posesji z pomocą synów hodowlę zwierząt futerkowych. Kilka lat później J. J. (3) wynajęła nie pytając nikogo o pozwolenie pierwsze pomieszczenia po

K. na działalność handlowo-usługową, pobierała czynsz i regulowała podatek. Przy czym czyniła to jako zewnętrzny wyraz swojego przekonania, iż robi to jakby była wyłącznym właścicielem tej nieruchomości. W tym czasie ani M. K. (1), ani spadkobiercy małżonków K. nie ponosili żadnych wydatków na utrzymanie nieruchomości, nie pojawiali się na jej terenie, nie zgłaszali roszczeń do nieruchomości. W ocenie otoczenia J. J. (3) i jej mąż byli pełnoprawnymi właścicielami całej nieruchomości.

W ocenie Sądu, z powyższego wynika, iż rodzice wnioskodawców w połowie 1981 roku, a najpóźniej w 1982 roku przejęli władztwo nad całą nieruchomością położoną przy ul. (...) w Z., tj. działką numer (...) i uczynili to z zamiarem posiadania jej jako wyłączni właściciele, z pominięciem praw pozostałych współwłaścicieli oraz, że zmanifestowali ten zamiar zarówno wobec osób postronnych i urzędów, jak i wobec pozostałych współwłaścicieli obejmując całą nieruchomość w posiadanie samoistne.

Jeszcze za życia rodziców A. J. (1) i W. J. pomagali w zarządzaniu nieruchomością i wykonywali na niej różne czynności, np. A. J. (1) przeprowadził i sfinansował gruntowny remont posadowionego tam garażu, jego syn z kolegami dostosowali jeden z pokoi po K. na harcówkę, a W. J. uzgadniał z najemcami warunki prac adaptacyjnych wynajmowanych im lokali, dostarczając zakupione przez siebie materiały budowlane, przeprowadził konserwację pokrycia dachu i wymianę orywnowania, a ponadto najpierw jego żona, a następnie on prowadzili na tej nieruchomości działalność gospodarczą. W tym czasie jako właściciele nieruchomości postrzegali jednak rodziców, a zwłaszcza matkę jako spadkobierczynię po K., uzgadniali z nią podejmowane czynności, respektowali jej prawa.

Sytuacja uległa zmianie po śmierci J. J. (3) w 1995 roku, poprzedzonej śmiercią L. J. w 1994 roku. Wówczas ich spadkobiercy A. J. (1) i W. J. zgodnie zmanifestowali wolę wspólnego posiadania i zarządzania całą nieruchomością oraz ponoszenia wszelkich kosztów jej utrzymania poprzez złożenie wspólnego pisemnego oświadczenia w Urzędzie Miasta Z.. Jednocześnie akceptowali dodany na tym oświadczeniu dopisek urzędnika miejskiego o tym, że J. J. (3) jako właścicielka spornej nieruchomości przekazała administrację obu swoim synom.

Wówczas bracia A. i W. J. ustalili, że czynności władcze i faktyczne związane z umowami najmu, pobieraniem czynszów od najemców, płaceniem podatków, dokonywaniem niezbędnych prac remontowych i dbaniem o czystość na posesji, obejmie A. J. (1). Zgodnie z tym porozumieniem A. J. (1) sprawował wszelkie czynności związane z administrowaniem całym budynkiem mieszkalnym i posesją, a jednocześnie wyłącznie on (i jego syn) korzystał z garażu posadowionego na tej nieruchomości. W 1997 roku przeprowadził nadto remont kominów w budynku mieszkalnym. W tym samym roku wynajął po raz pierwszy na cele mieszkaniowe lokal po rodzicach. Stosownie również do powyższych ustaleń koszty utrzymania nieruchomości A. J. (1) pokrywał z przychodów z najmu, a w razie nadwyżek dzielił się po równo z bratem i tylko z nim, tj. z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. W tym czasie także W. J. bywał na nieruchomości, interesował się nią, a jego żona prowadziła tam działalność gospodarczą.

Następnie począwszy od 1998 roku zarządzanie nieruchomością przejął za porozumieniem obu wnioskodawców W. J.. W tym czasie A. J. (1) i jego żona pracowali zawodowo, a W. J. i jego żona utrzymywali się z działalności gospodarczej prowadzonej na tej nieruchomości. Zdaniem Sądu, zmiana wynikała choćby z faktu, iż W. J. miał więcej czasu, żeby zająć się nieruchomością, zwłaszcza, że i tak na niej bywał w przyczyn zarobkowych. Bracia ustalili analogiczne zasady jak w okresie zajmowania się nieruchomością przez A. J. (1) z tą zmianą, iż W. J. nie oddawał nadwyżek pozostałych z czynszu najmu. Wynikało to, jak wyjaśnił A. J. (1), z gorszej sytuacji finansowej W. J.. Od tego momentu do chwili obecnej W. J. zawiera umowy najmu, pobiera czynsz, płaci podatki, dokonuje niezbędnych napraw i remontów. Przy czym, A. J. (1) nadal bywał i bywa na tej nieruchomości i jest wyłącznym dysponentem posadowionego na niej garażu.

W ocenie Sądu, zarówno A. J. (1) w latach 1995-1997, jak i W. J. począwszy od 1998 roku wykonywali władztwo nad nieruchomością w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz drugiego z nich z pominięciem pozostałych współwłaścicieli. Fakt, że w pewnych okresach większość zachowań właścicielskich, a dokładnie współwłaścicielskich przejawiał jeden z nich nie pozbawiało drugiego możliwości władania rzeczą jak współwłaściciel na równi z bratem.

W tej sytuacji Sąd uznał W. J. i A. J. (1) za współposiadaczy samoistnych przedmiotowej nieruchomości w częściach równych.

Z uwagi na okoliczność, iż wnioskodawcy i ich żony, a wcześniej rodzice wnioskodawców, zdawali sobie sprawę, że prawo własności nieruchomości przy ul. (...) w Z. przysługiwało także innym osobom ich posiadanie było posiadaniem w złej wierze. Zatem w niniejszej sprawie zastosowanie będzie miał 30-letni termin zasiedzenia. Przyjmując zatem, że bieg terminu zasiedzenia co do całej nieruchomości rozpoczął się najpóźniej z końcem 1981 roku, gdyż nie wiadomo, kiedy dokładnie w 1981 roku została przejęta pozostała część nieruchomości, a od 1982 roku już był opłacany podatek za całą nieruchomość, upłynął on z końcem 2011 roku. Posiadanie było przy tym niezakłócone, a bieg zasiedzenia nieprzerwany i nie uległ zawieszeniu.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd na podstawie powołanych przepisów oraz art. 176 k.c. orzekł, iż wnioskodawcy nabyli udziały po 7/16 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości z dniem 1 stycznia 2012 roku (w miejsce M. K. (1), S. K. (1) i S. K. (2) i ich spadkobierców).

Jednocześnie z uwagi na pozostawanie przez wnioskodawcę W. J. i uczestniczkę A. J. (2) oraz wnioskodawcę A. J. (1) i uczestniczkę B. J. w całym okresie niezbędnym do zasiedzenia w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, Sąd stwierdził, iż wnioskodawcy nabyli powyższe prawo wraz z żonami do tej wspólności stosownie do art. 31 § 1 k.r.o.

W tej sytuacji brak było podstaw do uwzględnienia wniosku W. J. o stwierdzenie nabycia przez niego i jego żonę wszystkich udziałów objętych wnioskiem wynoszących łącznie 14/16 z pominięciem A. J. (1) i jego małżonki.

Trzeba mieć bowiem na uwadze, iż W. J. nigdy nie wyzuł brata z posiadania, nawet w okresie od 1998 roku A. J. (1) miał możliwość władania całą nieruchomością bez potrzeby wytaczania powództwa o przywrócenie posiadania, co więcej nieprzerwanie sprawował władztwo nad posadowionym na spornej posesji garażem i nadal przejawiał zainteresowanie stanem nieruchomości. W. J. władał bowiem przedmiotową nieruchomością w ich imieniu, w ich imieniu nią, jak to nazywali, administrował, co zostało pomiędzy nimi uzgodnione. Podkreślić należało, iż pomimo, że na początku lat 90-tych A. J. (1) odmówił W. J. wspólnego przeprowadzenia i sfinansowania remontu oraz wspólnego prowadzenia sklepu, to jemu po śmierci matki wspólnie powierzyli administrowanie nieruchomością (w imieniu i na rzecz ich obu).

W. J. nie zmanifestował w żaden sposób, że zmienia się sytuacja uzewnętrzniiona w oświadczeniu z 1995 roku, że będą korzystać wspólnie z całej nieruchomości i razem ponosić koszty jej utrzymania. Przeciwnie występując razem z A. J. (1) z wnioskiem inicjującym niniejsze postępowanie W. J. pokazał, że ma nadal wolę współposiadania razem z bratem zgodnie z wolą ich zmarłej matki. A. J. (1) stwierdził nadto, iż do listopada 2016 roku nigdy brat mu nie powiedział, że nieruchomość nie jest jego i że mu się nie należy.

Co prawda M. H. uważał za właściciela przedmiotowej nieruchomości W. J., co uzasadniał załatwianiem z nim różnych spraw dotyczących zamieszkiwanej przez najemcę nieruchomości, ale już M. K. (3) – dłuższy stażem najemca lokali użytkowych, uważał za jej właścicieli obu barci J..

O tym, że W. J. nie był jedynym samoistnym posiadaczem całej przedmiotowej nieruchomości świadczyć może także okoliczność, iż nie wniosł on

o zasiedzenie także udziału 1/16 przysługującego A. J. (1) jako spadkobiercy po J. J. (3).

Na koniec dodać należało, iż gdyby podzielić stanowisko W. J., iż od 1998 roku A. J. (1) nie był samoistnym posiadaczem czy współposiadaczem przedmiotowej nieruchomości, to analogicznie przyjęć należałoby, że W. J. nie był posiadaczem (współposiadaczem) w okresie od 1995 do 1997 roku, to przy braku podstawy do doliczenia tego okresu do okresu jego rzekomego samodzielnego posiadania samoistnego od 1998 roku, okres jego posiadania od 1998 roku byłby za krótki do nabycia pozostałych udziałów we współwłasności.

Sąd ustalił, iż uczestnicy postępowania ponoszą ze własnym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie na zasadzie określonej w art. 520 § 1 k.p.c.