

Sygnatura akt I Ns 1117/16

POSTANOWIENIE

Z., dnia 16 sierpnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR M. T.

Protokolant Klaudia C.

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2017 roku w Zgierzu na rozprawie

sprawy z wniosku D. R., K. R.

przy udziale B. P., T. P. (1), A. P.

o zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek;

2. przyznać adw. M. K. prowadzącej Kancelarię Adwokacką przy ul (...) lokal (...) w Ł. wynagrodzenie za pomoc prawną świadczoną z urzędu wnioskodawczyni D. R. w kwocie 8856 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych) brutto i kwotę tę wypłacić ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Zgierzu;

3. przyznać adw. J. S. (1) prowadzącemu Kancelarię Adwokacką przy ul (...) lokal (...) w Ł. wynagrodzenie za pomoc prawną świadczoną z urzędu uczestnikom T. P. (1) i A. P. w kwocie 8856 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych) brutto i kwotę tę wypłacić ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Zgierzu.

Sygn. akt I Ns 1117/16

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 7 lipca 2016 r. D. R. i K. R. wnieśli o stwierdzenie, iż nabyli z dniem 1 stycznia 2005 r. przez zasiedzenie do wspólności ustawowej małżeńskiej udział w nieruchomości lokalowej nr (...) odpowiadającej powierzchni: (...) na parterze, (...) na parterze, pokoju nr (...) na I piętrze, pokoju nr (...) na I piętrze oraz kuchni na I piętrze położonych w budynku mieszkalnym w O. na ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą (...) wraz z odpowiadającym we wskazanej nieruchomości udziałem w nieruchomości gruntowej – działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą (...). Wnioskodawcy wskazali, iż D. R. od zawarcia związku małżeńskiego w dniu 15 czerwca 1985 r. Właściciel nieruchomości – ojciec wnioskodawczyni Z. P. (1) opuścił nieruchomość na stałe pod koniec 1984 r. i utwierdził wnioskodawców w przekonaniu, że są właścicielami zajmowanej części nieruchomości.

(wniosek – k. 2-3)

Postanowieniem w sprawie I Co 404/16 z dnia 15 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu zwolnił wnioskodawców od kosztów sądowych w niniejszej sprawie i ustanowił

dla nich pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie – załączone akta I Co 404/16)

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu zwolnił uczestników od kosztów sądowych w niniejszej sprawie i ustanowił dla nich pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie – k. 41)

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy T. P. (1) i A. P. wnieśli o jego oddalenie.

(odpowiedź na wniosek – k. 45-47)

Na ostatnim terminie rozprawy pełnomocnicy wnioskodawców i uczestników wnieśli o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego, które nie zostały uiszczone w całości ani w części.

(protokół rozprawy – k. 108)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Z. P. (2) był współwłaścicielem nieruchomości położonej w O. na ul. (...) objętej księgą wieczystą nr (...). Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony był budynek mieszkalny jednorodzinny.

(zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19)

Przedmiotowy budynek był podpiwniczony. Na parterze i piętrze były po 2 pokoje z kuchnią i klatka schodowa. Łazienka znajdowała się na parterze.

(zeznania świadka T. P. (2) - k. 102 protokół elektroniczny 00:05:18-00:26:10)

Z. P. (2) zamieszkał na przedmiotowej nieruchomości wraz z żoną K. P. (1) i dziećmi w 1982 r. Po rozwodzie zamieszkał na parterze nieruchomości. Za zgodą Z. P. (2), jego była żona K. P. (1) wraz z córką D. R. zajęła górę nieruchomości składającą się z dwóch pokoi, kuchni i holu oraz łazienkę na dole i kotłownię w piwnicy. W (...) Syn Z. A. P. wraz z żoną T. P. (1) zajął dół nieruchomości za zgodą ojca. W 1986 r. Z. P. (2) opuścił nieruchomość.

(zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19, przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 106-106v, przesłuchanie uczestnika A. P. – k. 107, zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19)

Z. P. (2) zdecydował o tym, które lokale zajmie jego była żona i córka, a które on i A. P..

(przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 106v)

W 1985 r. za zgodą Z. P. (2) na nieruchomość sprowadził się mąż wnioskodawczyni K. R..

(przesłuchanie wnioskodawcy – k. 106v, odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 15)

Rodzina wnioskodawczyni korzystała z zajmowanych pomieszczeń z wyłączeniem innych osób.

(zeznania świadka M. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:12:50-00:32:59)

Wnioskodawczyni wraz z rodziną korzystała także z części ogrodu.

(przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 106-106v, zeznania świadka M. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:12:50-00:32:59)

Wnioskodawcy mieli klucz do bramy i furtki.

(zeznania świadka M. W. (1) – k. 91 protokół elektroniczny 00:32:59-00:56:53, zeznania świadka A. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:56:53-01:21:59, zeznania świadka B. R. (1) – k. 91 protokół elektroniczny 01:21:59-01:38:28)

W 1984-85 r. uczestnicy, za zgodą Z. P. (2), otynkowali schody i werandę, wyremontowali dach, pomalowali werandę i łazienkę.

(zeznania świadka B. S. – k. 100 protokół elektroniczny 00:09:23-00:36:25, zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19, zeznania świadka B. R. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 01:38:29-01:54:44)

Wspólna dla rodziny wnioskodawczyni i uczestnika A. P. była łazienka, korytarz i weranda przez okres ok. 7 lat. Następnie uczestnik zrobił oddzielną łazienkę i oddzielne wejście i korytarz do zajmowanej części domu. Wstawił ponadto nowe okna i założył nową podłogę. Przed wykonaniem prac pytał się o zgodę ojca Z. P. (2) i jego matkę, która była wówczas właścicielką nieruchomości.

(przesłuchanie uczestnika A. P. – k. 107, zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19)

Uczestnicy regularnie malowali swoje pomieszczenia, położyli panele w pokojach.

(zeznania świadka I. S. – k. 100 protokół elektroniczny 01:15:19-01:27:22)

Uczestnik rozbudował zajmowaną przez siebie część budynku mieszkalnego.

(zeznania świadka B. R. (1) – k. 91 protokół elektroniczny 01:21:59-01:38:28, zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19, przesłuchanie uczestnika – k. 107)

Z. P. (2) zdecydował, żeby wnioskodawczyni zamurowała z jednej strony okno, aby uczestnicy mogli rozbudować budynek.

(przesłuchanie uczestniczki B. P. – k. 107v, zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19)

W 1997 r. wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie samowoli budowlanej.

(bezsporne, nadto kopia decyzji nr (...) z dnia 20 listopada 1997 r. – k. 51, zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego – k. 52)

Dla obu części budynku założone zostały oddzielne liczniki za energię elektryczną i wodę.

(przesłuchanie uczestnika A. P. – k. 107v)

Wnioskodawcy uiszczali opłaty za media.

(poświadczona za zgodność kopia faktury VAT – k. 6, przesłuchanie świadka M. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:12:50-00:32:59)

Wnioskodawcy nie płacili czynszu za zajmowany lokal. Nie byli wzywani do opuszczenia nieruchomości przed 2014 r.

(zeznania świadka M. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:12:50-00:32:59, zeznania świadka M. W. (2) – k. 91 protokół elektroniczny 00:32:59-00:56:53, zeznania świadka A. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:56:53-01:21:59, zeznania świadka B. R. (1) – k. 91 protokół elektroniczny 01:21:59-01:38:28, przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 106v)

Z. P. (2) płacił podatek od nieruchomości. Przyjeżdżał do żony K. P. (1) i wnioskodawców po pieniądze za część podatku.

(kopie pokwitowań zapłaty podatku – k. 49-50, przesłuchanie wnioskodawcy – k. 106v, przesłuchanie uczestnika A. P. – k. 107, zeznania świadka A. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:56:53-01:21:59, zeznania świadka B. R. (1) – k. 91 protokół elektroniczny 01:21:59-01:38:28, zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19, zeznania świadka T. P. (2) – k. 102 protokół elektroniczny 00:05:18-00:26:10, przesłuchanie wnioskodawcy – k. 106v-107)

Zdarzało się, iż wnioskodawcy nie wpuszczali Z. P. (2) do zajmowanego przez nich mieszkania.

(przesłuchanie uczestnika A. P. – k. 107, zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19)

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 1997 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu w sprawie I Ns 649/94 dokonał działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w O. na ul. (...) objętej księgą wieczystą KW (...), m.in. w ten sposób, że: w budynku mieszkalnym znajdującym się na działce oznaczonej nr (...) wydzielił odrębną własność następujących lokali mieszkalnych: lokal nr (...) – składający się z pomieszczeń na parterze oznaczonych numerami (...) i (...) na załączniku nr 1 do opinii biegłego J. S. (2) z 16 czerwca 1995 r. oraz pomieszczeń na parterze oznaczonych numerami (...) i (...) na załączniku 2 do opinii biegłego oraz lokal nr (...) – składający się z pomieszczeń na parterze oznaczonych numerami (...) - kuchnia, (...) - pokój, (...) - hol, (...) – łazienka i (...) - weranda oraz pomieszczeń na piętrze oznaczonych numerami (...) – pokój, (...) - pokój, (...) – pokój, (...) - kuchnia i (...) - hol na załączniku do opinii. Lokal nr (...) został przyznany na własność W. P., zaś lokal nr (...) został przyznany na własność Z. P. (2).

(bezsporne, nadto kopia postanowienia – k. 48-48v, treść księgi wieczystej – k. 8-13, załączone akta księgi wieczystej)

Na podstawie powyższego postanowienia założono dla lokalu mieszkalnego numer (...) odrębną księgę wieczystą KW (...). Właścicielowi przedmiotowego lokalu przysługiwała współwłasność 1/2 części działki nr (...) objętej księgą wieczystą KW (...).

(załączone akta księgi wieczystej)

Z. P. (2) mówił wnioskodawcom, iż zamierza podzielić nieruchomość pomiędzy D. R. i A. P.. Mieli oni spłacić swojego brata K. P. (2).

(przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 106-106v, przesłuchanie wnioskodawcy – k. 106v, zeznania świadka B. R. (1) – k. 91 protokół elektroniczny 01:21:59-01:38:28)

W dniu 14 października 1999 r. Z. P. (2) udział wynoszący 1/2 samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość oraz udział wynoszący 1/2 część we współwłasności działki gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą (...), czyli 1/4 część działki darował synowi i synowej A. i T. małżonkom P. do majątku objętego wspólnością ustawową.

(bezsporne, nadto kopia aktu notarialnego sporządzonego przez notariuszem S. R. (1) w Kancelarii Notarialnej w O. rep. (...) – k. 53-55v)

Z. P. (2) przyjeżdżał na nieruchomości kilka razy w miesiącu. Pomagał uczestnikowi w remoncie dachu, stawianiu płotu, remoncie komórek.

(przesłuchanie uczestnika A. P. – k. 107v, zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19, przesłuchanie uczestniczki B. P. – k. 107v)

Z. P. (2) uważał się za właściciela nieruchomości.

(przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 106v, zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19)

Córka wnioskodawców A. R. została czasowo zameldowana na przedmiotowej nieruchomości za zgodą Z. P. (2).

(zeznania świadka A. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:56:53-01:21:59)

Na nieruchomości zamieszkuje także córka uczestników B. P..

(zeznania świadka M. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:12:50-00:32:59, zeznania świadka M. W. (2) – k. 91 protokół elektroniczny 00:32:59-00:56:53)

W dniu 17 maja 2004 r. Z. P. (2) i T. P. (1) zawarli umowę określającą sposób korzystania z nieruchomości położonej w O. na ul. (...) w ten sposób, że Z. P. (2) miał korzystać z pokoju nr (...), pokoju nr (...), pokoju nr (...), (...) i (...) znajdujących się na piętrze budynku mieszkalnego. T. i A. małżonkowie P. mieli korzystać z(...) pokoju nr (...), pokoju nr (...) – hol, (...)(...)(...) znajdujących się na parterze budynku.

(bezsporne, nadto kopia umowy – k. 56-56v)

Wnioskodawcy około 2014 r. naprawili dach, wymienili piec, grzejniki, część rur c.o., zrobili ocieplenie swojej części nieruchomości.

(zeznania świadka M. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:12:50-00:32:59, zeznania świadka M. W. (1) – k. 91 protokół elektroniczny 00:32:59-00:56:53, zeznania świadka A. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:56:53-01:21:59, zeznania świadka B. R. (1) – k. 91 protokół elektroniczny 01:21:59-01:38:28, przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 106v, przesłuchanie wnioskodawcy – k. 106v)

W pokojach na I piętrze pomalowali ściany, wymienili drzwi wewnętrzne prowadzące do przedsiionka, położyli na ścianach płyty karton-gips, panele. Jeden z pokoi przerobili na kuchnię. Dokonywali bieżących napraw na nieruchomości.

(zeznania świadka M. W. (1) – k. 91 protokół elektroniczny 00:32:59-00:56:53)

W 2014 r. wnioskodawcy wymienili w swojej części nieruchomości okna.

(zeznania świadka S. R. (2) – k. 91 protokół elektroniczny 01:38:28-01:45:11, zeznania świadka I. S. – k. 100 protokół elektroniczny 01:15:19-01:27:22, przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 106v)

Wnioskodawcy otynkowali swoją część budynku, a uczestnicy swoją.

(zeznania świadka B. S. – k. 100 00:09:23-00:36:25)

Wnioskodawcy nie pytali się o zgodę na wykonanie remontów.

(przesłuchanie uczestnika A. P. – k. 107, zeznania świadka Z. P. (2) – k. 100 protokół elektroniczny 00:36:25-01:15:19)

D. R. podejmowała decyzje odnośnie remontów mieszkania wraz z matką.

(przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 106v)

K. P. (1) mieszkała na nieruchomości do swojej śmierci w listopadzie 2014 r.

(bezsporne, nadto zeznania świadka M. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:12:50-00:32:59)

Od 2 lat wnioskodawcy nie mają dostępu do bramy, gdyż uczestnik założył kłódkę. (zeznania świadka A. R. – k. 91 protokół elektroniczny 00:56:53-01:21:59, zeznania świadka B. R. (1) – k. 91 protokół elektroniczny 01:21:59-01:38:28)

W dniu 4 czerwca 2014 r. Z. P. (2) darował pozostały przysługujący mu udział 1/2 samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...)objętego księgą wieczystą (...) stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oznaczony jako działka (...) objęty księgą wieczystą (...) swojej wnuczce B. P..

(bezsporne, nadto kopia aktu notarialnego sporządzonego przez notariuszem A. K. w Kancelarii Notarialnej w O. rep. (...)k. 57- 58v)

Aktem notarialnym z dnia 26 stycznia 2015 r. sporządzonym przed notariuszem S. R. (1) w Kancelarii Notarialnej w O. rep. (...)Z. P. (2) wydziedziczył D. R. i T. P. (2).

(bezsporne, nadto kopia aktu notarialnego – k. 59-59v)

Obecnie współwłaścicielami nieruchomości w udziałach wynoszących po 1/2 są A. i T. małżonkowie P. na prawach wspólności ustawowej oraz B. P..

(odpis KW – k. 95-95v)

Oceniając zeznania zgłoszonych w sprawie świadków, należy wskazać, że świadek M. R. (syn wnioskodawców) zeznał, iż K. P. (1) uważała się

za właścicielkę nieruchomości, gdyż wspólnie z mężem postawiła budynek. Świadek M. W. (2) (konkubent córki wnioskodawców) zeznał, że K. P. (1) była uważana

przez sąsiadów za właścicielkę zajmowanej części budynku, jednakże jak sam przyznał,

nie rozmawiał z sąsiadami. Świadek A. R. (córka wnioskodawców) zeznała,

że K. P. (1) uważała za właścicielkę, a wnioskodawczynie mieszkała

na nieruchomości, gdyż była córką K. P. (1). Po jej śmierci za właścicieli uważała rodziców. Jednocześnie jednak przyznała, że czasowo na nieruchomości została zameldowana przez Z. P. (2) i to on opłacał podatek od nieruchomości.

Świadek B. R. (1) (córka wnioskodawców) zeznała, że właścicielem był Z. P. (2). Następnie zeznała,

że właścicielem była też K. P. (1). Z. P. (2) miał natomiast podzielić dom, więc wnioskodawcy uważali że mają prawo do nieruchomości. Wobec powyższych sprzeczności i niejasności, zeznania wskazanych świadków w zakresie tego,

kogo uważali

za właścicieli nieruchomości były zatem mało wiarygodne. Ma na to wpływ także fakt, iż są oni osobami bliskimi wnioskodawców, wobec czego twierdzili, iż uznawali K. P. (1) i wnioskodawców za właścicieli, pomimo braku obiektywnych ku temu przesłanek.

Świadek Z. P. (2) zeznał, że wnioskodawcy nie remontowali swojej części nieruchomości. Zeznał również, że wnioskodawcy nie pytali się o jego zgodę na wykonanie remontów. Zeznania te są zatem wewnętrznie sprzeczne. Z zeznań wnioskodawców

jak i części świadków (w tym również B. S. zgłoszonej na świadka przez uczestników i córki uczestników I. S.) wynikało jednakże, że wnioskodawcy wykonywali pewne prace w swojej części nieruchomości, w tym m.in. wymienili okna i otynkowali swoją część budynku.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczyni, że od 15 lat sama opłaca podatki.

Jak wynika z zeznań świadków (w tym córek wnioskodawczyni) oraz męża wnioskodawczyni K. R., Z. P. (2) przyjeżdżał do wnioskodawczyni po pieniądze

na podatek od nieruchomości. Poza tym wnioskodawczyni przedstawiła kopię tylko jednego kwitu za podatek z 1999 r. (k. 7). Jak zeznała natomiast córka wnioskodawczyni – A. R. pieniądze te zostały zwrócone wnioskodawczyni przez urząd.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawcy i córek wnioskodawców A. R. i B. R. (1), że Z. P. (2) niczym nie interesował się

na nieruchomości. Z zeznań uczestnika i uczestniczki B. P. wynikało, że pomagał przy remontach. Poza tym regularnie pojawiał się na nieruchomości. Zdecydował również

o zamurowaniu jednego z okiem lokalu zajmowanego przez wnioskodawczynię przed rozbudową domu przez A. P..

Sąd pominął kopię zestawienia kosztów remontu z k. 4. Zestawienie to nie zawiera podpisu, wobec czego jest pozbawione mocy dowodowej z dokumentu. Remonty dokonywane na nieruchomości zostały natomiast ustalone w oparciu o zeznania świadków

i stron. Sąd pominął również kopię umowy o dostarczanie wody z k. 5-5v z uwagi na fakt,

że nie wskazano w niej jakiej dotyczy nieruchomości, a ponadto nie zawiera podpisu odbiorcy. Sąd pominął ostatecznie również zdjęcia z k. 60-81 z uwagi na to, iż nie stanowią one wystarczającego dowodu na okoliczność braku nakładów na lokal zajmowany

przez wnioskodawców.

Na terminie rozprawy 10 sierpnia 2017 r. Sąd oddalił wniosek pełnomocnika wnioskodawców o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem oceny jaki udział

w nieruchomości lokalowej stanowi powierzchnia budynku zajmowana

przez wnioskodawców. Wnioskodawcy nie wykazali bowiem, aby posiadali część nieruchomości jako posiadacze samoistni przez wymagany prawem okres do stwierdzenia zasiedzenia. Dowód ten był zatem zbędny dla rozstrzygnięcia i wygenerowałby zbędne koszty postępowania. Sąd oddalił także wniosek pełnomocnika uczestników

o dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości na okoliczność ustalenia zakresu aktywności wnioskodawców

na przedmiotowej działce w szczególności czynności władczych wobec udziału uczestników, przeprowadzonych remontów i stanu działki. Powyższe okoliczności zostały ustalone

bowiem w oparciu o zeznania świadków i stron.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek podlegał oddaleniu.

Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia własności rzeczy przez upływ czasu.

Dla przyjęcia, iż skutek w postaci zasiedzenia nastąpił koniecznym jest stwierdzenie ziszczenia się dwóch kumulatywnych przesłanek, a mianowicie posiadania oraz upływu przewidzianego w ustawie terminu. Przy czym posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć samoistny oraz nieprzerwany charakter.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest zaś ten, kto włada nią jak właściciel (art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). „Posiadanie samoistne” rozumiane jest jako stan faktyczny składający się z dwóch występujących łącznie elementów: faktu władania rzeczą (corpus)

i woli wykonywania tego władztwa dla siebie (animus rem sibi habendi). Pierwszy z tych elementów występuje, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy, w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Nie jest przy tym wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczająca jest bowiem sama możliwość korzystania z rzeczy. O możliwości korzystania z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet rzecz zniszczyć. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy jest najszerszy przy posiadaniu samoistnym, odpowiada ono wówczas treści prawa własności.

Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako własną. Przy czym, jak podniósł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 28 kwietnia 1999 roku wydanego w sprawie o sygn. akt I CKN 430/98, 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.

Poza tym, nie 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 w dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami sprawy przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza więc jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości. Przy czym, zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.

W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się przy tym, iż jest możliwe zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, w tym udziału przysługującego jednemu ze współwłaścicieli przez drugiego współwłaściciela.

Stosownie do przepisu art. 172 k.c., posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie);

po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Przy czym, iż w/w terminy zostały wprowadzone do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku (Dz. U. nr 55 poz. 321). Poprzednio były one krótsze i wynosiły odpowiednio dziesięć i dwadzieścia lat. Zgodnie z brzmieniem art. 9 ustawy nowelizującej, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia

w życie niniejszej ustawy (tj. przed dniem 1 października 1990 roku), stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie.

W niniejszej sprawie wnioskodawcy od 1985 r. posiadali wydzieloną część domu położonego w O. na (...), jednakże, jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, posiadanie to nie miało charakter posiadania samoistnego. Własność przedmiotowej nieruchomości lokalowej przysługiwała ojcu wnioskodawczyni – Z. P. (2). Po rozwodzie z K. P. (1) – matką wnioskodawczyni i uczestnika, Z. P. (2) wyraził zgodę na zamieszkiwanie na przedmiotowej nieruchomości swojej byłej żonie i córce. Jak zeznała wnioskodawczyni, Z. P. (2) zdecydował przy tym, jaką część nieruchomości zajmie była żona z córką. Sam zamieszkał na parterze budynku wraz z synem, a w 1986 r. wyprowadził się na stałe z nieruchomości.

Z. P. (2) nie żądał od wnioskodawczyni ani od swojej żony czynszu za zajmowany przez nie lokal. Następnie wyraził również zgodę na zamieszkiwanie na przedmiotowej nieruchomości mężowi wnioskodawczyni – K. P. (2). Po opuszczeniu nieruchomości przyjeżdżał na nią kilka razy w miesiącu. Pomagał synowi A. P. w pracach remontowych, zdecydował o zamurowaniu okna lokalu zajmowanego przez wnioskodawczynię aby umożliwić dokonanie rozbudowy budynku. Pobierał również od byłej żony i wnioskodawczyni pieniądze na podatek od nieruchomości, który osobiście uiszczał. Nie utracił zatem atrybutów właściciela. Jak wynika z powyższego, Z. P. (2) użyczył jedynie część nieruchomości żonie i wnioskodawczyni.

Stosownie do treści art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Umowa użyczenia jest umową, na podstawie której użyczający (komodant) zobowiązuje się zezwolić biorącemu (komodatariuszowi) – przez czas oznaczony albo nieoznaczony – na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Cechami charakterystycznymi użyczenia jest nieodpłatność i bezinteresowność. Treść stosunku użyczenia, a zarazem jego społeczno-gospodarcza funkcja, sprowadza się zatem do – motywowanego zazwyczaj chęcią pomocy, dobroczynnością lub inną bezinteresowną pobudką – przysporzenia przez użyczającego korzyści kontrahentowi. Użyczenie można także określić jako bezinteresowne pozbawienie się użytku (w całości albo części) danej rzeczy ze strony użyczającego dla wygody biorącego. Nieodpłatny charakter tej umowy implikuje szczególne obowiązki stron polegające na ograniczeniu obowiązków użyczającego i zarazem rozszerzeniu obowiązków biorącego do używania. Umowa użyczenia to umowa realna – dla jej zawarcia konieczne jest bowiem nie tylko złożenie oświadczeń woli przez strony, ale również wydanie rzeczy biorącemu. Przy czym, umowa ta może być zawarta w dowolnej formie – ustnie, pisemnie, czy przez czynności konkludentne.

Nie ulegało wątpliwości Sądu, iż wnioskodawcy nie posiadali części nieruchomości tak jak czynią to właściciele. Nie konsultowali co prawda remontów dokonywanych w zajmowanym lokalu ze Z. P. (2), jednakże nie jest to wystarczająca przesłanka do uznania, że samoistnie posiadali lokal. Decyzje odnośnie nieruchomości podejmowali przy tym wspólnie z K. P. (1). Z. P. (2) nie wzywał wnioskodawców do wydania nieruchomości, gdyż użyczył im przedmiotowy lokal i nie zamierzał go wówczas odbierać. Fakt, że wnioskodawcy nie wpuszczali Z. P. (2) do lokalu także nie stanowi wystarczającej okoliczności dla uznania, że byli posiadaczami samoistnymi, a jedynie świadczy o napiętych stosunkach rodzinnych.

Nie można również uznać, aby wnioskodawcy wykazywali wolę władania nieruchomością tak jak czynią to właściciele. Jak sami zeznali, Z. P. (2) mówił im, że zamierza podzielić nieruchomość pomiędzy wnioskodawczynię i syna A. P.. Jedynie zatem liczyli na to że w przyszłości staną się właścicielami nieruchomości, co nie jest tożsame z wolą władania nieruchomością jak właściciel.

Nadto, jak wynika z zeznań wnioskodawcy K. R. ok. 20 lat temu Z. P. (2) miał zamiar sprzedać nieruchomość. Liczył na to, że Z. P. (2) jako właściciel weźmie pieniądze w większej części a resztą podzieli się ze swoimi dziećmi. (k.106v)

Na marginesie należy wskazać, że do ok. 1992 r. wnioskodawcy jak i rodzina uczestnika A. P. wspólnie korzystali z łazienki na parterze budynku. Termin zasiedzenia w odniesieniu do wskazanego pokoju upłynąłby zatem dopiero w 2022 r.,

gdyż dopiero od 1992 r. korzystali z przedmiotowej łazienki z wyłączeniem uczestników.

Nie można bowiem uznać, że wnioskodawcom przysługiwałaby dobra wiara określona w art. 172 k.c., skoro wiedzieli, że formalnie właścicielem nieruchomości był Z. P. (2). Rozważania te mają jednakże jedynie czysto hipotetyczny charakter, gdyż nie byli oni samoistnymi posiadaczami nieruchomości.

W tym stanie faktycznym wniosek o zasiedzenie podlegał oddaleniu.

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz. U. z 2016 r. poz. 1999) Sąd przyznał pełnomocnikom z urzędu w niniejszej sprawie kwoty

po 8856 zł brutto wynagrodzenia (§ 8 ust. 7 w zw. z § 11 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu obowiązującego na dzień wniesienia pozwu; Dz. U. z 2015 r. poz. 1801).