

**Sygn. akt: XII Ns 640/15**

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 grudnia 2016r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Południe w Gdańsku Wydział XII Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSR Beata Grygiel-Stelina

Protokolant Marta Papakul

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z wniosku H. M. i E. M.

z udziałem L. P., S. P., A. P. (1)

i A. P. (2)

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

I. Oddalić wniosek;

II. Obciążyć wnioskodawców H. M. i E. M. kosztami postępowania w całości pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów sądowych referendarzowi sądowemu.

III. Zasądzić od H. M. i E. M. na rzecz L. P. i S. P. kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt XII Ns 640/15**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy H. M. i E. M. wnioskiem z dnia 10 lutego 2015 roku wystąpili o stwierdzenie, że z dniem 31 grudnia 2012 roku nabyli w drodze zasiedzenia prawo własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgi wieczyste odpowiednio nr (...). Nadto wnieśli o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o zwolnienie od kosztów sądowych w całości.

W uzasadnieniu wskazano, iż wnioskodawcy weszli w posiadanie przedmiotowej nieruchomości w 1982 roku, uzyskując je od zmarłej J. L. (1), która przekazała im nieruchomość określoną we wniosku, nie dochowując jednakże formy aktu notarialnego wskutek czego wnioskodawcy nie stali się jej właścicielami. Od tego czasu posiadali samoistnie nieruchomość gruntową wraz z budynkiem mieszkalnym (działka nr (...)), w którym H. M. przeprowadzał remonty. Jednocześnie od 1982 roku wnioskodawcy uprawiali ziemię rolne, które znajdują się na działkach nr (...). W związku z powyższym, jako że wnioskodawcy posiadają przedmiotowe nieruchomości jako posiadacze samoistni nieprzerwanie od 30 lat, spełnione są warunki do nabycia prawa własności, stosownie do treści art. 172 k.c. /vide: wniosek k. 4-6/

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy L. P. i S. P. wnieśli o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że H. M. i E. M. nie byli nigdy samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości. Byli lokatorami państwa L., którzy w zamian za pomoc w gospodarstwie i możliwość wykonywania remontów we własnym zakresie płacili niski czynsz. Nigdy nie zarządzali majątkiem S. i J. L. (1), którzy przez cały czas zajmowali się gospodarstwem, sami decydowali co, gdzie posieją, co będą robić. Nawet remont budynku, H. M. uzgadniał z właścicielami. J. L. (1), po śmierci męża, sama zarządzała swoim gospodarstwem, zajmowała się hodowlą inwentarza żywego i nawet pomimo swojego wieku sprzedawała produkty rolne na rynku. Do czasu, gdy była właścicielką nieruchomości sama opłacała podatki za grunty i domy. Zaznaczono, że ogródek znajdujący się na działce nr (...) uprawiany był przez J. L. (1), która nigdy nie oddała go do użytku w całości dla swoich lokatorów państwa M.. Wskazano również, że państwu L. pomagało wiele osób, często brali osoby na stancję w zamian za pomoc w gospodarstwie, jak również zatrudniali osoby do prac w polu i w obejściu, w tym także H. M.. Ponadto dodano, że J. L. (1) sprzedając udział w spornej nieruchomości uczestnikom wyraźnie zazaczyła, że jej prawa właścicielskie do nieruchomości są wolne od długów, praw osobistych i roszczeń osób trzecich, a wcześniej, w latach 1987-2000, aktywnie uczestniczyła jako wnioskodawczyni występując o zniesienie współwłasności w sprawie o sygn. II Ns 1667/87. /vide: odpowiedź na wniosek k. 123-126/

W piśmie z dnia 5 lutego 2016 roku uczestnicy A. P. (1) i A. P. (2), w pełni zgadzając się z odpowiedzią uczestników L. P. i S. P. na wniosek, wnieśli o oddalenie wniosku w całości i o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów procesu według norm przepisanych. /vide: pismo k.157/

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:**

Wnioskodawcy H. M. i E. M. są w posiadaniu nieruchomości położonych w miejscowości G. – K., obejmujących działki: nr (...) o powierzchni 0,0300 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 0,7700 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) o powierzchni 3,7100 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Jako właściciele nieruchomości obejmującej działkę nr (...) w księdze wieczystej ujawnieni są A. P. (1) i A. P. (2) w udziale 8/16 części na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej oraz L. P. i S. P. w udziale 8/16 części również na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Z kolei właścicielami nieruchomości nr 51/1 oraz nr 25/1 ujawnionymi w księdze wieczystej są L. P. i S. P. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Działka nr (...) stanowiła początkowo współwłasność J. L. (1) oraz rodziców A. P. (1), którzy w latach 90-tych XX w. na podstawie umowy darowizny przekazali udział w 1/2 części małżonkom A. i A. P. (2). Przedmiotowa działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, który częściowo posadowiony jest również na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Powierzchnia przedmiotowej działki użytkowana przez H. M. i E. M. wynosi 284m<sup>2</sup>. Z kolei działki nr (...) są działkami niezabudowanymi, przeznaczonymi pod uprawę rolną.

**Dowód:** odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 22-23, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 24-24v, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 25-25v, kopia mapy ewidencyjnej działki nr (...) k. 15, opinia biegłego sądowego M. S. k. 288-294, oględziny nieruchomości k. 176-176v, zeznania uczestniczki A. P. (1) k. 144 (00:10:34-00:13:45), k. 248-249 (01:58:26-02:06:02), zeznania uczestniczki L. P. k. 144 (00:08:38-00:10:33), k. 247-248 (01:38:54-01:51:02)

J. L. (1) wspólnie z mężem S. L. prowadzili gospodarstwo rolne na należących do nich nieruchomościach, w tym na nieruchomościach, których dotyczy wnioski w niniejszej sprawie. Wspólnie pomagali tzw. przesiedleńcom oferując im możliwość zamieszkiwania w budynku mieszkalnym w zamian za niewielki czynsz oraz pomoc w gospodarstwie rolnym. Początkowo zamieszkiwali w budynku posadowionym na działce nr (...), z którego w 1980 roku przenieśli się do nowowyzbudowanego budynku na sąsiedniej działce.

**Dowód:** zeznania świadka J. T. k. 244 (01:03:51-01:10:42), zeznania świadka Z. K. k. 239-240 (00:04:24-00:19:00), zeznania świadka H. L. k. 240-241 (00:19:08-00:33:07), zeznania świadka H. K. k. 241-242 (00:33:30-00:44:40), zeznania świadka B. S. k. 242-243 (00:44:49-00:55:29), zeznania świadka S. T. k. 243-244 (00:56:00-01:03:42), zeznania świadka E. S. k. 179-182 (00:02:22-00:34:11), zeznania świadka K. Ż. k. 182-183 (00:34:16-00:48:10), zeznania świadka M. D. k. 183-184 (00:48:17-01:07:32), zeznania świadka J. D. k. 185-187 (01:17:10-01:40:23), zeznania świadka S. G. k. 187 (01:40:30-01:47:39), zeznania świadka J. L. (2) k. 199-201 (00:01:17-00:18:53), zeznania świadka H. B. k. 201 (00:19:05-00:28:01), zeznania świadka L:idii B. k. 216-216v (00:01:28-00:14:21), zeznania świadka W. G. k. 217 (00:14:4000:23:36), zeznania wnioskodawczyni k. 246-247 (01:29:11-01:38:53), zeznania wnioskodawcy k. 143-144 (00:03:17-00:08:37), k. 245-247 (01:13:56-01:38:21), zeznania uczestnika S. P. k. 248 (01:51:03-01:58:25), zeznania uczestniczki A. P. (1) k. 144 (00:10:34-00:13:45), k. 248-249 (01:58:26-02:06:02), zeznania uczestniczki L. P. k. 144 (00:08:38-00:10:33), k. 247-248 (01:38:54-01:51:02), zeznania świadka K. T. k. 185 (01:09:04-01:17:05)

W 1982 roku J. i S. L. zaproponowali H. M. i E. M., aby zamieszkali w części budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr (...) w zamian za pomoc przy prowadzeniu gospodarstwa rolnego i opiekę nad nimi, na co wnioskodawcy przystali. Nie płacili oni za możliwość zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości. We własnym zakresie pokrywali natomiast koszty zużycia wody oraz prądu według wskazań ich indywidualnych liczników.

Na działce nr (...) znajduje się wyraźnie oddzielony ogródek przydomowy, z którego korzystała J. L. (1), a za jej zgodą również małżonkowie M.. J. L. (1) w ogródku tym sadziła warzywa i owoce oraz zezwalała na sadzenie w nim warzyw E. M..

W okresie zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości małżonkowie M. wykonali szereg prac remontowych, których koszty ponosili we własnym zakresie. Remonty przeprowadzane były za zgodą właścicieli nieruchomości.

**Dowód:** zeznania świadka J. T. k. 244 (01:03:51-01:10:42), zeznania świadka Z. K. k. 239-240 (00:04:24-00:19:00), zeznania świadka H. L. k. 240-241 (00:19:08-00:33:07), zeznania świadka H. K. k. 241-242 (00:33:30-00:44:40), zeznania świadka B. S. k. 242-243 (00:44:49-00:55:29), zeznania świadka S. T. k. 243-244 (00:56:00-01:03:42), zeznania świadka E. S. k. 179-182 (00:02:22-00:34:11), zeznania świadka K. Ż. k. 182-183 (00:34:16-00:48:10), zeznania świadka M. D. k. 183-184 (00:48:17-01:07:32), zeznania świadka J. D. k. 185-187 (01:17:10-01:40:23), zeznania świadka S. G. k. 187 (01:40:30-01:47:39), zeznania świadka J. L. (2) k. 199-201 (00:01:17-00:18:53), zeznania świadka H. B. k. 201 (00:19:05-00:28:01), zeznania świadka L:idii B. k. 216-216v (00:01:28-00:14:21), zeznania świadka W. G. k. 217 (00:14:4000:23:36), zeznania wnioskodawczyni k. 246-247 (01:29:11-01:38:53), zeznania wnioskodawcy k. 143-144 (00:03:17-00:08:37), k. 245-247 (01:13:56-01:38:21), zeznania uczestnika S. P. k. 248 (01:51:03-01:58:25), zeznania uczestniczki A. P. (1) k. 144 (00:10:34-00:13:45), k. 248-249 (01:58:26-02:06:02), zeznania uczestniczki L. P. k. 144 (00:08:38-00:10:33), k. 247-248 (01:38:54-01:51:02), zeznania świadka K. T. k. 185 (01:09:04-01:17:05)

Małżonkowie L. podejmowali wszystkie decyzje dotyczące gospodarstwa rolnego, jak również samodzielnie w tym gospodarstwie pracowali. W okresie zwiększonej ilości pracy najmowali ludzi do pracy, jak również zwracali się do H. M. o pomoc przy wykonywaniu określonych prac, wówczas gdy zachodziła taka potrzeba. H. M. pomagał przy pracach gospodarskich, m.in. zwoził siano, orał pola, młócił zboże, kosił, jeździł rozrzutnikiem, zajmował się żywym inwentarzem. Ponadto woził J. L. (1) na rynek, gdzie ta sprzedawała płody rolne. Po śmierci S. L. zakres prac wykonywanych przez H. M. wzrósł z uwagi na niemożność wykonywania wszystkich prac gospodarskich przez J. L. (1). Za wykonywaną pracę H. M. nie otrzymywał wynagrodzenia. Podatki od nieruchomości oraz ubezpieczenie nieruchomości opłacane były przez małżonków L..

**Dowód:** zeznania świadka J. T. k. 244 (01:03:51-01:10:42), zeznania świadka Z. K. k. 239-240 (00:04:24-00:19:00), zeznania świadka H. L. k. 240-241 (00:19:08-00:33:07), zeznania świadka H. K. k. 241-242 (00:33:30-00:44:40), zeznania świadka B. S. k. 242-243 (00:44:49-00:55:29), zeznania świadka S. T. k. 243-244 (00:56:00-01:03:42), zeznania świadka E. S. k. 179-182 (00:02:22-00:34:11), zeznania świadka K. Ż. k. 182-183 (00:34:16-00:48:10),

zeznania świadka M. D. k. 183-184 (00:48:17-01:07:32), zeznania świadka J. D. k. 185-187 (01:17:10-01:40:23), zeznania świadka S. G. k. 187 (01:40:30-01:47:39), zeznania świadka J. L. (2) k. 199-201 (00:01:17-00:18:53), zeznania świadka H. B. k. 201 (00:19:05-00:28:01), zeznania świadka L. idii B. k. 216-216v (00:01:28-00:14:21), zeznania świadka W. G. k. 217 (00:14:4000:23:36), zeznania wnioskodawczyni k. 246-247 (01:29:11-01:38:53), zeznania wnioskodawcy k. 143-144 (00:03:17-00:08:37), k. 245-247 (01:13:56-01:38:21), zeznania uczestnika S. P. k. 248 (01:51:03-01:58:25), zeznania uczestniczki A. P. (1) k. 144 (00:10:34-00:13:45), k. 248-249 (01:58:26-02:06:02), zeznania uczestniczki L. P. k. 144 (00:08:38-00:10:33), k. 247-248 (01:38:54-01:51:02), zeznania świadka K. T. k. 185 (01:09:04-01:17:05)

H. M. i E. M. żyli w bardzo dobrych, zażyłych relacjach ze S. L. i J. L. (1). Byli przekonani, że nieruchomości, które są przedmiotem niniejszego postępowania, w przyszłości zostaną im przekazane na własność.

**Dowód:** zeznania świadka J. T. k. 244 (01:03:51-01:10:42), zeznania świadka Z. K. k. 239-240 (00:04:24-00:19:00), zeznania świadka B. S. k. 242-243 (00:44:49-00:55:29), zeznania świadka E. S. k. 179-182 (00:02:22-00:34:11), zeznania świadka K. Ż. k. 182-183 (00:34:16-00:48:10), zeznania świadka J. D. k. 185-187 (01:17:10-01:40:23), zeznania świadka S. G. k. 187 (01:40:30-01:47:39), zeznania świadka H. B. k. 201 (00:19:05-00:28:01), zeznania świadka L. B. k. 216-216v (00:01:28-00:14:21), zeznania świadka W. G. k. 217 (00:14:4000:23:36), zeznania wnioskodawczyni k. 246-247 (01:29:11-01:38:53), zeznania wnioskodawcy k. 143-144 (00:03:17-00:08:37), k. 245-247 (01:13:56-01:38:21), zeznania świadka K. T. k. 185 (01:09:04-01:17:05)

Przed Sądem Rejonowym w Gdańsku toczyło się postępowanie w sprawie z wniosku A. P. (1) z udziałem J. L. (1) i A. P. (2) o zniesienie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). W postępowaniu tym aktywnie uczestniczyła J. L. (1). Postępowanie zostało umorzone postanowieniem z dnia 5 lipca 2000 roku na skutek zawartej przez strony ugody, na podstawie której zniesiono współwłasność działek o numerach od 37/1 do 37/5.

**Dowód:** dokumenty zgromadzone w aktach Sądu Rejonowego w Gdańsku o sygn. II Ns 1667/87: wniosek k. 1-1v, protokoły k. 246-249, 304-305, 407-412, ugoda wraz z postanowieniem o umorzeniu k. 705-706v, 698

W dniu 8 lipca 2014 roku J. L. (1) zbyła na rzecz L. P. i S. P. udział 8/16 części w prawie własności działek nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...), prawo własności działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) oraz działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...).

**Dowód:** umowa sprzedaży z dnia 8 lipca 2014 r., Rep. A nr 2119/2014 k. 127-133

Pismem z dnia 27 maja 2014 roku L. P. i S. P. wezwali H. M. i E. M. do zawarcia umowy najmu budynku położonego na działce nr (...) w K.. Następnie pismem z dnia 24 czerwca 2014 roku L. P. wezwała H. M. i E. M. do zaprzestania naruszeń posiadania nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., żądając opuszczenia i opróżnienia przez nich przedmiotowej posesji.

**Dowód:** pismo z dnia 27 maja 2014 r. k. 139-139v, pismo z dnia 24 czerwca 2014 r. k. 135-136, potwierdzenie nadania przesyłki k. 138-138v, 140-140v

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy oraz aktach Sądu Rejonowego w Gdańsku o sygn. II Ns 1667/87 dotyczących zniesienia współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Dokumenty te, zdaniem Sądu, stanowiły wiarygodny materiał dowodowy, gdyż nie nasuwały one wątpliwości co do swej prawdziwości i zgodności z prawdą zawartych w nich oświadczeń, a nadto żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności i mocy dowodowej. Dowodom w postaci dokumentów urzędowych Sąd dał wiarę, co do tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), zaś dokumentom prywatnym, co do tego, że osoba podpisana na dokumencie złożyła oświadczenie zawarte w jego treści (art. 245 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Najistotniejsze znaczenie z punktu widzenia dokonania ustaleń faktycznych w sprawie miały zeznania wnioskodawców i uczestników postępowania słuchanych w charakterze stron, jak również zeznania świadków.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał zeznania wnioskodawców H. M. i E. M., którzy szczegółowo i nader obrazowo przedstawili całokształt okoliczności dotyczących zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości, zakresu posiadania tychże nieruchomości oraz sposobu i zakresu korzystania z nich. Wnioskodawcy przyznali, że w zamian za pomoc w gospodarstwie oraz opiekę nad J. i S. L. mogli zamieszkiwać w budynku posadowionym na działce nr (...) oraz korzystać z przydomowego ogródka, nie ponosząc kosztów wynajmu. Opłacali jedynie koszty związane ze zużyciem wody i prądu według wskazań ich liczników, a także we własnym zakresie pokrywali koszty przeprowadzanych przez H. M. remontów w zamieszkiwanym przez nich budynku, które jednakże uzgadniane były z państwem L.. W ocenie Sądu, wnioskodawcy zeznawali zgodnie z prawdą, przedstawiając rzeczywisty obraz tego, jak na przestrzeni lat kształtowało się ich władztwo nad nieruchomościami będącymi przedmiotem niniejszego postępowania, na co wskazuje między innymi fakt, że wprost przyznawali, że decyzje dotyczące nieruchomości podejmowane były przez S. L. i J. L. (1), a możliwość zamieszkiwania, wykonywania określonych prac remontowych, czy korzystania z nieruchomości odbywały się w porozumieniu i za zgodą właścicieli nieruchomości. Ponadto, zeznania wnioskodawców korelują w przeważającej mierze z zeznaniami świadków przesłuchanych w toku niniejszego postępowania, co również potwierdza wiarygodność tychże zeznań. Uczestnicy postępowania nie zdołali zakwestionować prawdziwości zeznań wnioskodawców, dlatego też Sąd na ich podstawie dokonał rekonstrukcji istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych.

W przeważającej mierze Sąd za wiarygodne uznał także zeznania uczestników postępowania A. P. (1), S. P. i L. P.. Ich zeznania okazały się przydatne dla dokonania ustaleń odnośnie zakresu posiadania nieruchomości spornych przez wnioskodawców, sposobu korzystania przez nich z tychże nieruchomości, faktycznego władztwa poprzednich właścicieli, jak również odnośnie kwestii dotyczących zmian w zakresie prawa własności poszczególnych nieruchomości. W tym zakresie zeznania uczestników były spójne, logiczne i zbieżne z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Nie było natomiast podstaw do dania wiary zeznaniom uczestników w części w jakiej starali się oni wykazać, że H. M. i E. M. płacili czynsz najmu oraz, że koszty remontów przeprowadzanych przez H. M. w zamieszkiwanej przez niego części budynku mieszkalnego były pokrywane przez J. L. (1). Przede wszystkim zeznania uczestników w powyższym zakresie pozostają w sprzeczności z wiarygodnymi zeznaniami wnioskodawców oraz z twierdzeniami J. L. (1), która na rozprawie przed Sądem Rejonowym w Gdańsku w sprawie o sygn. II Ns 1667/87, przyznała, że „oni nie płacą mi za to, że wynajmują dom” (k. 411). Nadto, uczestnicy nie byli w stanie w sposób zgodny i jednoznaczny przedstawić uzgodnionych przez państwa L. i państwa M. zasad dotyczących zamieszkiwania przez nich na spornych nieruchomościach oraz korzystania z nich. Z powyższych przyczyn Sąd odmówił dania wiary zeznaniom uczestników w powyższym zakresie.

Walor wiarygodności Sąd przyznał zeznaniom świadków J. T., Z. K., S. T., K. T., E. S., K. Ż., J. D. i L. B., którzy w sposób rzeczowy, spójny i logiczny przedstawili okoliczności dotyczące objęcia w posiadanie nieruchomości stanowiących działki nr (...), zakresu tego posiadania, sposobu korzystania z przedmiotowych nieruchomości, relacji łączących wnioskodawców z właścicielami nieruchomości oraz zakresu sprawowanego władztwa nad nieruchomościami przez państwa L.. W ocenie Sądu, ww. świadkowie zeznawali w sposób możliwie dokładny, przedstawiając znane im okoliczności dotyczące powyższych kwestii, o których posiadali wiedzę z czynionych przez siebie obserwacji oraz rozmów z poprzednimi właścicielami nieruchomości i wnioskodawcami. Zeznania świadków były ze sobą zbieżne, wzajemnie się uzupełniały i wspólnie z zebrany w sprawie materiałem dowodowym tworzyły spójny obraz zdarzeń. Świadkowie zgodnie twierdzili, że wnioskodawcy pozostawali w zażyłych relacjach z państwem L., za zgodą których zamieszkali na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i korzystali z przydomowego ogródka (wspólnie z J. L. (1)) w zamian za pomoc w gospodarstwie. Przyznali, że wnioskodawca H. M. pracował w gospodarstwie państwa L., pomagał przy inwentarzu oraz woził J. L. (1) na rynek, a także przeprowadzał remonty w budynku, w którym zamieszkiwał z rodziną. Zgodnie również wskazali, że osobami decyzyjnymi w gospodarstwie byli S. i J. L. (1). Sąd nie znajdując podstaw do zakwestionowania prawdziwości zeznań ww. świadków, uczynił je podstawą dla dokonania ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadków H. K., B. S. oraz S. G., albowiem zeznawali oni w sposób spontaniczny i logiczny. Wobec faktu, iż ww. świadkowie są sąsiadami państwa M. dopiero od 2000 roku, ich zeznania przyczyniły się do ustalenia okoliczności dotyczących posiadania nieruchomości będących przedmiotem niniejszego postępowania mających miejsce od wskazanej wyżej daty. Świadkowie nie posiadali wiedzy odnośnie kwestii związanych z zasadami na jakich H. M. i E. M. zamieszkiwali na nieruchomości należącej uprzednio do państwa L., jednakże przedstawili oni spójny obraz tego, jak wyglądała wspólna praca państwa M. i L. w gospodarstwie, sposób korzystania z przydomowego ogródka oraz relacji ich łączących. W powyższym zakresie zeznania ww. świadków stanowiły podstawę dla dokonania ustaleń faktycznych w sprawie, bowiem brak było podstaw do podważenia ich wiarygodności.

Zdaniem Sądu, walor wiarygodności należało przyznać również zeznaniom świadków H. B. i W. G., których zeznania pozwoliły na ustalenie jedynie kwestii dotyczących wspólnej pracy państwa L. oraz H. M. w gospodarstwie, jak również tego, że osobami władającymi i decyzyjnymi byli małżonkowie L.. Zeznania świadków w powyższym zakresie były spójne, spontaniczne i korelowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. W pozostałym zaś zakresie świadkowie nie posiadali wiedzy, ani odnośnie uzgodnień czynionych pomiędzy wnioskodawcami a poprzednimi właścicielami nieruchomości dotyczących możliwości zamieszkiwania przez wnioskodawców i korzystania z tychże nieruchomości, sposobu rozliczeń pracy H. M. w gospodarstwie, czy robionych przez niego remontów.

Za wiarygodne co do zasady Sąd uznał zeznania świadków M. D., J. L. (2) i H. L., ponieważ ich zeznania w zdecydowanej mierze korelowały z zeznaniami pozostałych świadków oraz stron postępowania. Świadkowie ci zgodnie przyznali, że osobami decyzyjnymi w gospodarstwie byli S. i J. L. (1), oraz że H. M. pomagał im przy pracach w gospodarstwie. W powyższym zakresie, Sąd przyznał walor wiarygodności ich zeznaniom. Sąd odmówił natomiast dania wiary ich zeznaniom w zakresie, w jakim podnosili, że E. M. i H. M. płacili za możliwość zamieszkiwania na nieruchomości państwa L., albowiem stoi to w sprzeczności z wiarygodnymi zeznaniami wnioskodawców, jak i z twierdzeniami J. L. (1), która na rozprawie przed Sądem Rejonowym w Gdańsku w sprawie o sygn. II Ns 1667/87, przyznała, że „oni nie płacą mi za to, że wynajmują dom” (k. 411).

Przydatne dla ustalenia zakresu posiadania nieruchomości przez wnioskodawców okazały się oględziny nieruchomości, jak również opinia pisemna sporządzona dla potrzeb niniejszego postępowania przez biegłą sądową z zakresu geodezji M. S., która nie była kwestionowana przez żadną ze stron, jak również nie budziła wątpliwości Sądu co do jej zupełności i fachowości.

Przechodząc do zasadniczej części rozważań, wskazać należy, iż zdaniem Sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie dawał podstaw do uznania, że na gruncie niniejszej sprawy zostały ziszczone przesłanki konieczne dla stwierdzenia zasiedzenia, co powodowało, że wniosek E. M. i H. M. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 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. Natomiast zgodnie z § 2 tego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Aby możliwe było stwierdzenie przez Sąd, że doszło do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia ustalić należy, czy w konkretnym przypadku zostały spełnione łącznie wszystkie przesłanki wymienione w przepisie art. 172 k.c., tj.: posiadanie nieruchomości przez osobę niebędącą jej właścicielem, samoistny charakter posiadania oraz nieprzerwane samoistne posiadanie przez 20 lat w sytuacji, gdy posiadacz uzyskał je w dobrej wierze lub przez 30 lat w przypadku złej wiary posiadacza.

Warto w tym miejscu wspomnieć, iż dwudziestoletni i trzydziestoletni termin zasiedzenia zostały wprowadzone przez ustawę z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 ze zm.), zastępując uprzednio wymagane odpowiednio dziesięć i dwadzieścia lat. Powyższe, krótsze terminy zasiedzenia stosuje się, gdy zasiedzenie

nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej ustawy nowelizacyjnej, tj. przed dniem 1 października 1990 r. Jeśli natomiast bieg zasiedzenia rozpoczął się, lecz nie zakończył przed tą datą, zastosowanie znajdują wydłużone terminy: dwudziestoletni i trzydziestoletni (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1991 r., sygn. III CZP 73/90, OSN 1991, z. 7, poz. 83; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 września 1993 r., sygn. II CRN 89/93).

W oparciu o przedstawione wyżej okoliczności faktyczne sprawy, Sąd nie miał wątpliwości, iż wnioskodawcy E. M. i H. M. nieprzerwanie od 1982 roku znajdują się w posiadaniu działek nr (...), stanowiących obecnie własność uczestników postępowania.

Inaczej przedstawiała się natomiast kwestia spełnienia przez wnioskodawców przesłanki samoistnego charakteru tego posiadania, co skutkowało oddaleniem wniosku.

Stawiając warunek samoistności posiadania ustawodawca odsyła do pojęcia zawartego w definicyjnej normie art. 336 k.c. W myśl tego przepisu posiadaczem rzeczy jest ten kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie. Jako kryterium rozróżnienia pomiędzy posiadaniem samoistnym i zależnym ustawodawca stosuje miarę zakresu władztwa nad rzeczą. W każdym przypadku posiadania zależnego obejmuje ono węższy zakres władztwa nad rzeczą niż w przypadku posiadania samoistnego. Zatem o charakterze posiadania nie decyduje stan prawny, na którego podstawie nastąpiło objęcie rzeczy we władanie, lecz sposób tego władania. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest więc ten, kto z rzeczą tak postępuje jak właściciel, wyrażając przy tym wolę wykonywania względem niej prawa własności; posiadaczem zależnym jest zaś ten, kto władając rzeczą nie rości sobie prawa własności, lecz postępuje z rzeczą jak osoba, której przysługuje do niej inne prawo. Posiadanie samoistne wchodzić może w grę nie tylko w sytuacji, w której posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Może zatem korzystać z zasiedzenia, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że wykonywane prawo mu nie przysługuje (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2012 r., sygn. akt V CSK 505/11). Dla uznania, iż mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od innej osoby stan władztwa nad rzeczą. Innymi słowy posiadanie samoistne, to takie posiadanie, które sprawia, że posiadacz włada rzeczą, z wyłączeniem władania nią przez właściciela i który znajduje się w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może to czynić właściciel (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2005 r., sygn. III CK 168/05, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., sygn. V CKN 164/00). W orzecznictwie podkreśla się też, że władanie rzeczą jak właściciel oznacza brak liczenia się z uprawnieniami właścicielskimi innej osoby (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2004 r., sygn. II CK 550/03). Dodać należy, iż ustawodawca wymaga nieprzerwanego posiadania samoistnego w niezbędnym do zasiedzenia okresie.

W praktyce przy ustalaniu charakteru posiadania kierować się należy przede wszystkim manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. Istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania. Ma bowiem znaczenie, czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od jego woli, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy we władanie na podstawie zawarcia umowy najmu, dzierżawy, użyczenia itp. przesądza o nabyciu posiadania zależnego. Trzeba także uwzględnić dalsze fakty, jak wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, czy wystąpienia wobec organów itp.

Godzi się przy tym zauważyć, że ustawodawca wiąże z posiadaniem szereg domniemań, a mianowicie: domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.), ciągłości posiadania (art. 340 k.c.), zgodności posiadania ze stanem prawnym (art. 341 k.c.), a nadto uniwersalne domniemanie dobrej wiary wyrażone w art. 7 k.c.

Mając na względzie przedstawione wyżej rozważania, jak również całokształt okoliczności niniejszej sprawy, Sąd doszedł do przekonania, że sposób władania przez wnioskodawców H. M. i E. M. nieruchomościami stanowiącymi działki nr (...) nie pozwalał na zakwalifikowanie tego posiadania jako samoistnego.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę nie miał wątpliwości, że wnioskodawcy wspólnie z dziećmi samodzielnie zajmowali część budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr (...), jak również korzystali z przydomowego ogródka, a nadto, że wnioskodawca H. M. był osobą zaangażowaną w prace w gospodarstwie prowadzonym na działkach, których dotyczy wnioski o zasiedzenie. Taki stan rzeczy miał miejsce nieprzerwanie od momentu wprowadzenia się przez wnioskodawców do przedmiotowego budynku mieszkalnego w 1982 roku. Powyższe okoliczności bezsprzecznie wynikają z zeznań świadków oraz stron postępowania.

Co jednak istotne, sam fakt korzystania przez wnioskodawców z przedmiotowych nieruchomości i wykonywania szeregu czynności w gospodarstwie, czy w zamieszkałym przez nich budynku mieszkalnym, nie przesądza o samoistnym charakterze tego posiadania. Przede wszystkim należy wskazać, iż w rozpoznawanej sprawie wnioskodawcy objęli nieruchomości w posiadanie za zgodą właścicieli S. L. i J. L. (1). W orzecznictwie przyjmuje się natomiast, że objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., sygn. I CSK 360/11). Wnioskodawcy nie tylko posiadali wiedzę odnośnie tego, że nie przysługuje im tytuł prawny do nieruchomości, ale przede wszystkim ich władztwo nad tymi nieruchomościami w żadnym razie nie było samodzielnie i niezależne. Liczyli się oni z uprawnieniami właścicielskimi małżonków L.. To właściciele nieruchomości nie tylko wyrazili zgodę na zamieszkanie przez wnioskodawców na przedmiotowej nieruchomości, ale wyznaczali im zakres posiadania, a także przez cały czas (S. L. aż do swojej śmierci, a J. L. (1) do momentu zbycia nieruchomości w 2014 roku) pozostawali osobami decyzyjnymi i aktywnie uczestniczącymi w prowadzeniu gospodarstwa. To oni podejmowali kluczowe decyzje dotyczące gospodarstwa, w tym co do momentu i zakresu wykonywanych prac polowych, zatrudniali inne osoby do pracy w gospodarstwie, zgłaszali H. M. zapotrzebowanie na jego pomoc w pracach polowych, zezwalali wnioskodawcom na przeprowadzenie określonych prac remontowych, czy korzystanie z przydomowego ogródka. Płacili podatki od nieruchomości, jak i opłacali ubezpieczenie nieruchomości. Ponadto J. L. (1) aktywnie uczestniczyła w postępowaniu dotyczącym zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się m.in. z działki nr (...). Świadczy o tym, że decyzje dotyczące nieruchomości podejmowane były każdorazowo przez państwa L., co świadczy o tym, że wnioskodawcy nie korzystali z przedmiotowych nieruchomości z wyłączeniem innych osób. S. i J. L. (1) byli przez otoczenie postrzegani jako właściciele przedmiotowych nieruchomości, nie zaś wnioskodawcy. Zresztą z zeznań samych wnioskodawców niezbieżnie wynika, że nie czuli się oni właścicielami przedmiotowych nieruchomości. Jest to szczególnie wyraźnie widoczne w zeznaniach wnioskodawczyni E. M., która w odniesieniu do kwestii posiadania przydomowego ogródka przyznała, że „zarządzała ciotka i mąż, jak chciałam to mogłam sadzić (...) ciotka mówiła jak masz dzieci to sobie posadź (...) ciotka decydowała o ogródku ona mi pozwoliła. Ja też nie mogłam się tam rządzić byłoby mi głupio tak wejść sama i posiać. Jak miałam zgodę to już mogłam”, natomiast w odniesieniu do przeprowadzanych przez małżonków M. remontów wskazała: „Zgoda była na remonty. Nie robiliśmy żadnych remontów bez zgody. (...) W. pozwolił na to wszystko myśmy się nie rządzili. Zawsze jak chcieliśmy coś zrobić to pytaliśmy”. Bez wątpienia więc wszelka aktywność E. M. i H. M. na przedmiotowych nieruchomościach podejmowana była w ramach zgody wyrażonej przez właścicieli i w zakresie przez nich określonym, nie zaś w ramach niezależnego od innych osób władztwa właścicielskiego. Natomiast prace w gospodarce miały charakter pomocniczy, dodatkowy w stosunku do prac wykonywanych przez właścicieli nieruchomości. N. przez właścicieli w przeprowadzane prace remontowe w budynku mieszkalnym, czy pozostawienie wnioskodawcy swobody decyzyjnej co do zakresu wykonywanych prac remontowych, w okolicznościach niniejszej sprawy, nie było przejawem wyzbycia się przez właścicieli ich władztwa nad nieruchomościami w tym zakresie, ale było to wyrazem akceptacji z ich strony. Pomijając już nawet kwestię, że zgodnie z twierdzeniem wnioskodawczyni żadne remonty nie były robione bez zgody właścicieli, to samo pozostawienie im pewnej swobody w przeprowadzaniu remontów nie świadczy o samoistnym posiadaniu nieruchomości przez wnioskodawców. Wykonywanie tego rodzaju prac ma miejsce również w ramach posiadania zależnego (np. w przypadku stosunku najmu), gdyż są one przejawem korzystania z nieruchomości. Prace remontowe są związane z potrzebami mieszkańców i są wykonywane w ich



interesie, co więcej to wnioskodawcy pokrywali koszty w tym zakresie, tak więc trudno doszukiwać się przyczyn, dla których właściciele nieruchomości mieliby się sprzeciwiać ich przeprowadzeniu, zwłaszcza, że pozostawali z wnioskodawcami w bliskich stosunkach.

O samoistności posiadania nie świadczy fakt nieopłacania przez wnioskodawców czynszu najmu, albowiem nie wynikało to z tego, że wnioskodawcy czuli się właścicielami nieruchomości i nie poczuli się w obowiązku do uiszczania tego rodzaju opłat na rzecz innego podmiotu, ale wynikało bezpośrednio z uzgodnień pomiędzy wnioskodawcami a (...). Wnioskodawcy w zamian za możliwość zamieszkiwania w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) zobowiązali się pomagać właścicielom przy prowadzeniu gospodarstwa i w opiece nad nimi. Świadczenie pomocy w powyższym zakresie stanowiło więc ekwiwalent zapłaty za możliwość zamieszkiwania przez nich na przedmiotowej nieruchomości, a obowiązek ten był przez wnioskodawców wypełniany, co świadczy o tym, że liczyli się oni z uprawnieniami właścicielskimi państwa L.. Co więcej zakres pomocy i prac w gospodarstwie świadczonych przez wnioskodawcę był określany przez S. i J. L. (1). To oni określali jakie prace, kiedy i gdzie mają zostać wykonane, czy mają zostać wykonane przez inne osoby najmowe przez nich do pracy, czy może w tym zakresie wymagana była pomoc H. M.. Wnioskodawca zeznał, że „To była pomoc za możliwość mieszkania (...) Jak trzeba było robić w polu to decydował L.”. Tym samym decyzje o nieuiszczaniu opłat za korzystanie z nieruchomości, wykonywaniu prac w gospodarstwie, jak i zakres tych prac nie były autonomicznymi decyzjami wnioskodawców, ale były następstwem porozumienia z właścicielami nieruchomości. Świadczy to o zależnym charakterze posiadania.

Podkreślić przy tym należy, iż postępowanie dowodowe nie wykazało by w trakcie posiadania przez wnioskodawców doszło do przekazania przez właścicieli nieruchomości władztwa nad nieruchomościami, z jednoczesnym zamiarem wyzbycia się przez nich tego władztwa na rzecz E. M. i H. M.. Nie jest dostrzegalna żadna zmiana charakteru posiadania przez ówczesnych właścicieli, ani przez wnioskodawców. Bez znaczenia z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostaje kwestia czynienia przez S. L. i J. L. (1) zapewnień wobec wnioskodawców o zamiarze przekazania im przedmiotowego gospodarstwa, czy nawet podjętych w 2013 roku przez J. L. (1) działań mających na celu uporządkowanie spraw związanych z gospodarstwem i przekazaniem jego własności wnioskodawcom, albowiem nie wiąże się to ze zmianą charakteru posiadania przedmiotowych nieruchomości przez wnioskodawców.

Zdaniem Sądu, w realiach niniejszej sprawy z uwagi na wieloletni okres zamieszkiwania przez wnioskodawców i korzystania przez nich ze spornych nieruchomości, dokonywanych nakładów, zażytych relacji z właścicielami, oraz możliwych czynionych przez nich zapewnień, wnioskodawcy posiadali ekspektatywę zostania właścicielami przedmiotowych nieruchomości w przyszłości. Niemniej jednak w okresie posiadania nie czuli się oni właścicielami nieruchomości, nie manifestowali swojego władztwa na zewnątrz i liczyli się z uprawnieniami właścicielskimi państwa L.. Co więcej, nie korzystali oni z tychże nieruchomości z wyłączeniem osób trzecich a zakres ich posiadania mieścił się każdorazowo w granicach wyznaczonych przez właścicieli nieruchomości i odbywało się za ich zgodą. W tym stanie rzeczy nie sposób uznać, że H. M. i E. M. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości objętych wnioskiem.

Tym samym na gruncie niniejszej sprawy nie zostały spełnione wszystkie przesłanki przewidziane w art. 172 k.c., niezbędne dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Posiadanie przez wnioskodawców nie miało charakteru posiadania samoistnego w okresie niezbędnym do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości. Z tego względu Sąd w punkcie I. postanowienia oddalił wniosek na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c. a contrario.

W punkcie II postanowienia Sąd, na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., obciążył małżonków E. M. i H. M. kosztami sądowymi w całości, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Niewątpliwie interesy stron postępowania były sprzeczne, albowiem wnioskodawcy domagali się stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości na ich rzecz, podczas gdy pozostali uczestnicy postępowania temu wnioskowi oponowali. Skoro więc ostatecznie wniosek wnioskodawców został w całości oddalony, należało ich uznać za stronę przegrywającą sprawę i włożyć na nich obowiązek zwrotu kosztów sądowych.

Ta sama zasada rozstrzygnięcia o kosztach postępowania znajdowała zastosowanie w przypadku zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz uczestników L. P. i S. P., którzy w niniejszej sprawie byli reprezentowani przez fachowego pełnomocnika w osobie adwokata. Dlatego też Sąd w punkcie III. postanowienia zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestników L. i S. P. kwotę 1.800,00 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, która to kwota została ustalona na podstawie § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013, poz. 461). Wartość przedmiotu sporu w rozpoznawanej sprawie wynosiła 105.000,00 zł, wobec czego stawka minimalnego wynagrodzenia pełnomocnika wynosiła 50% stawki określonej w pkt 6 § 6 przywołanego wyżej rozporządzenia (3.600,00 zł), a więc 1.800,00 zł.