

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 28 lipca 2014 roku wnioskodawca J. W. domagał się stwierdzenia, że jego matka S. W. (1) z dniem 1 stycznia 2010 roku nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numer (...) o powierzchni 0,1189 ha, położona w L. przy ulicy (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym, zapisana w księdze wieczystej numer WL (...) D., w której jako właściciel figuruje A. O..

W uzasadnieniu wniosku wskazano, iż A. O. zmarła w dniu 25 listopada 1991 roku jako wdowa. Miała cztery córki, w tym S. W. (1). Po śmierci męża J. O. A. O. przez trzy lata, tj. do 1980 roku samodzielnie zarządzała całą nieruchomością. Następnie w związku z pogarszającym się stanem zdrowia (otyłość, problemy z kręgosłupem i inne dolegliwości związane z podeszłym wiekiem) i niemożliwością dalszego zajmowania się nieruchomością, przekazała ją swojej córce S. W. (1), która zamieszkiwała w przedmiotowym domu i opiekowała się swoją matką aż do śmierci.

Od 1980 roku S. W. (1) zaczęła porządkować obejście, zarządziła likwidację starych kurników, klatek na króliki, zbędnych szop, wycinkę starych drzew, a następnie zleciła doprowadzenie kanalizacji do nieruchomości, w tym budowę szamba, doprowadzenie wody do piwnicy, wykonanie nowego ogrodzenia z podmurówką, izolacji wokół budynku, nowych kominów, opierzenia dachowego i innych prac remontowo-budowlanych. Przy pracach pomagał S. W. (1) jej syn - wnioskodawca J. W.. Wszystkie te prace wykonywane były na zlecenie S. W. (1), to S. W. (1) płaciła za te prace, zaś ostatnie lata przed śmiercią płatności dokonywał jej syn J. W. z pieniędzy mu przekazywanych. Wszyscy sąsiedzi uważali S. W. (1) za właścicielkę nieruchomości, gdyż wiedzieli, że matka przekazała jej całą tę nieruchomość. Wolą A. O. było przekazanie córce S. W. (1) własności całej nieruchomości, gdyż z tą właśnie córką wiązała nadzieje w kwestii opieki na starość w sytuacji, gdy pozostałe córki nie interesowały się jej osobą i nie pomagały w utrzymaniu przedmiotowej nieruchomości.

Uczestniczka postępowania E. B. poparła wniosek o zasiedzenie.

Uczestnicy postępowania: K. Ś., M. K., E. M., A. C., J. C. (1) i T. C. wnieśli o oddalenie wniosku o zasiedzenie. Uczestniczka postępowania K. Ś. dodatkowo domagała się zasądzenia na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swego stanowiska uczestniczka postępowania K. Ś. zaprzeczyła jakoby A. O. przekazała nieruchomość S. W. (1). Nadto wskazała, że A. O. nie była w stanie zajmować się przedmiotową nieruchomością dopiero od 1990 roku, a nie – jak twierdzi wnioskodawca – od 1980 roku. Do 1990 roku A. O. była bowiem w pełni sprawna i w pełni zainteresowana swoją własnością. Na poparcie swych twierdzeń uczestniczka dołączyła zdjęcia dokumentujące stan zdrowia A. O. podczas uroczystości rodzinnych. Nadto dołączono zdjęcia stwierdzające stan nieruchomości po śmierci A. O., dokumentujące istnienie drzew, których wycinką rzekomo zajmowała się S. W. (1). Nadto uczestniczka podniosła, iż do dnia śmierci na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwała T. O.. Uczestniczka postępowania K. Ś. nigdy nie słyszała od swojej matki, aby A. O. przekazała nieruchomość S. W. (1) lub by miała taki zamiar.

Uczestnik postępowania T. C. w piśmie procesowym z dnia 22 grudnia 2014 roku wskazał, że A. O. podupadła na zdrowiu dopiero na początku lat 90-tych, na kilka miesięcy przed śmiercią. Jednak nawet wówczas z rozmowy z nią wynikało, że wszystko normalnie rozumie, a jej wypowiedzi były w pełni zrozumiałe. A. O. chętnie brała udział w licznych uroczystościach rodzinnych (święta, urodziny, wesela, komunie), co dokumentują złożone do akt sprawy zdjęcia. W czasie spotkań rodzinnych – zarówno zwykłych jak i tych bardziej uroczystych – uczestnik postępowania nigdy nie słyszał o woli przekazania domu przez A. O. na rzecz kogokolwiek. Nie słyszał również, by doszło do przekazania domu S. W. (1). Uczestnik wskazał, że po śmierci A. O. odwiedzał z matką J. C. (2) ciotkę S. W. (1), ale podczas tych spotkań ciotka nigdy nie mówiła o jakichkolwiek decyzjach podejmowanych przez dziadków związanych z przekazaniem majątku. Ciotka S. W. (1) wspominała, aby uregulować kwestie spadkowe po dziadkach. Po śmierci S. W. (1) jej syn J. W. postanowił uregulować kwestie związane z domem przy ulicy (...) w L.. Podjął wówczas rozmowy zmierzające do przejścia całej nieruchomości ze spłatą na rzecz pozostałych spadkobierców.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość oznaczona jako działka gruntu numer (...) o powierzchni 0,1189 ha położona w L. zapisana w księdze wieczystej numer WL (...) D. zabudowana jest budynkiem mieszkalnym położonym przy ulicy (...). W księdze wieczystej jako właściciel tej nieruchomości figuruje A. O., która odziedziczyła nieruchomość po swoich rodzicach.

/wypis i wyrys – k. 7-8;

odpis czterech działów księgi wieczystej (...) D./

A. O. (urodzona (...)) była żoną J. O.. Małżonkowie A. i J. O. posiadali cztery córki:

- S. W. (1)

- Ł. R.

- J. C. (2)

- T. O..

Początkowo małżonkowie O. zamieszkiwali na nieruchomości wraz ze wszystkimi córkami.

S. W. (1) po zawarciu związku małżeńskiego w 1951 roku zamieszkała wraz z mężem na piętrze budynku mieszkalnego, zaś małżonkowie O. zajmowali parter budynku z pozostałymi córkami. S. W. (1) zamieszkiwała na terenie nieruchomości aż do swojej śmierci.

J. C. (2) i Ł. O. po zawarciu związków małżeńskich (odpowiednio: w 1956 roku i 1963 roku) opuściły dom rodzinny.

J. O. zmarł w dniu 14 lipca 1977 roku. W chwili śmierci męża A. O. miała 69 lat.

Po śmierci J. O. parter domu mieszkalnego zajmowała A. O. z córką T. O., zaś na piętrze budynku zamieszkiwali małżonkowie W. z dziećmi: J. W. (urodzonym w (...) roku) i E. B. (urodzoną w (...) roku).

Syn S. J. W. zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości do 1991 roku, zaś E. B. do 1975 roku.

A. O. po śmierci męża utrzymywała się z renty po mężu.

T. O. zamieszkiwała na przedmiotowej nieruchomości aż do swojej śmierci. W 1979 roku jej córka K. Ś. otrzymała mieszkanie w bloku, gdzie przeprowadziła się w 1980 roku. T. O. często przebywała w mieszkaniu swojej córki K. Ś., której pomagała w opiece nad dziećmi. Do końca życia zameldowana była jednak w L. przy ulicy (...).

W latach 80-tych A. O. codziennie (a nieraz nawet dwa razy dziennie) chodziła do kościoła znajdującego się w odległości około 1,5 km od jej miejsca zamieszkania. A. O. do 1990 roku zajmowała się drobnymi pracami wokół obejścia nieruchomości: grabiła, plewiła, dbała o porządek wewnątrz i na zewnątrz nieruchomości, uprawiała ogród warzywny. A. O. w latach osiemdziesiątych brała udział w uroczystościach rodzinnych: urodzinach, weselach, komuniach. Przykładowo brała udział uroczystości weselnej A. C. w 1982 roku czy w uroczystości weselnej M. K. w roku 1987. Była wówczas –jak na swój wiek - w dobrym stanie zdrowia, była sprawna i komunikatywna.

A. O. i jej córki żyły w zgodzie, często się spotykając.

A. O. zmarła w dniu 25 listopada 1991 roku w wieku 84 lat. A. O. była wdową przez 14 lat.

Stan zdrowia A. O. pogarszał się w ostatnich 3-4 latach jej życia. Znaczne pogorszenie jej stanu zdrowia nastąpiło na około dopiero pół roku przed jej śmiercią.

Po śmierci A. O. T. O. przeniosła się do przybudówki wybudowanej jeszcze przez J. O..

W okresie pomiędzy śmiercią J. O. a śmiercią A. O. na terenie nieruchomości wybudowano toaletę na zewnątrz budynku (tzw. wychodek), ponieważ poprzednia toaleta nie nadawała się już do użytku. We wrześniu 1980 roku została zakupiona cegła szczelinowa. Jako płatnika wskazano S. W. (1). Cegła została wykorzystana do budowy ubikacji.

W czerwcu 1980 roku przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w L. został wystawiony rachunek na nazwisko S. W. (1) z tytułem płatności: „za przyłącz wody w budynku w L. przy (...) u obywatelki O. A.”.

Wybudowano również szambo. W czerwcu i lipcu 1983 roku zostały zakupione kręgi betonowe do wykonania szamba. Dowód wpłaty został wystawiony na nazwisko W..

Wykonano również metalowe ogrodzenie nieruchomości w miejsce dotychczasowego – drewnianego. Wymiana ogrodzenia związana była z poszerzaniem ulicy (...). Wszyscy mieszkańcy tej ulicy zobowiązani byli do przesunięcia swoich ogrodzeń o ok. 2 metry w głąb swoich nieruchomości. Bezpośrednio po przesunięciu i wykonaniu płotu wykorzystano zlikwidowane betonowe słupki do izolacji budynku – wykonano betonową opaskę dookoła budynku. Przeprowadzono również remont komina, który groził zawaleniem. Wykonano remont odpadających tynków oraz remont przeciekającego dachu.

W 1981 roku zostały zakupione płytki fajansowe, za które gotówką w kasie płaciła S. W. (1). Płytki zostały częściowo wykorzystane do wyłożenia podłogi w piwnicy, zaś resztę płytek wykorzystano do późniejszego remontu łazienki.

W 1984 roku zostały zakupione 2 płyty paździerzowe oklejone teflonem, które zostały wykorzystane do zrobienia boazerii przy wejściu na klatce schodowej. Dowód wpłaty został wystawiony na nazwisko S. W. (1).

W 1985 roku zostały zakupione pokrywy betonowe do szamba. Jako odbiorcę i wpłacającego cenę wskazano J. W..

W listopadzie 1987 roku zostały zakupione rury ocynkowane – do przyszłej budowy łazienki. Rachunek został wystawiony na nazwisko S. W. (1).

W 1988 roku zostały zakupione drzwi, ościeżnice i okno – do przyszłej budowy przedsionka. Jako odbiorcę na rachunkach wskazywano J. W..

Przed śmiercią A. O. porządkowano również obejście, usuwano klatki na króliki i kury, wycinano stare drzewa.

Wszystkie prace organizowała S. W. (1) wraz z mężem i synem. A. O. wyrażała zgodę na przeprowadzenie wymienionych prac i akceptowała wykonywane remonty.

Po śmierci A. O. S. W. (1) wraz z mężem i synem przeprowadzili na nieruchomości szereg remontów. Duże pomieszczenie na parterze budynku zajmowane dotychczas przez A. O. zostało przerobione na łazienkę i kuchnię. Łazienka została wykonana od podstaw. W kuchni zamontowano przepływowy ogrzewacz wody, zlewozmywak, półkę pod zlewozmywak, położono kafelki na ścianach i wymieniono starą instalację elektryczną na nową. Wstawiono też nowy piecyk czteropłytkowy. Wymieniono okna w budynku. Na terenie nieruchomości postawiono blaszany garaż.

Po śmierci A. O. wymieniono również płot od strony sąsiada (...) oraz wybudowano przedsionek, tzw. laubę.

W latach 90-tych wykonano także chodnik prowadzący od furtki do drzwi wejściowych do domu

S. W. (1) samodzielnie podejmowała wszelkie decyzje dotyczące przeprowadzanych remontów, nie konsultując ich z pozostałymi spadkobiercami A. O.. Wyłącznie S. W. (1) pokrywała koszty przeprowadzanych prac.

Spadkobiercy A. O. nie zgłaszali wobec S. W. (1) żadnych pretensji ani roszczeń związanych z majątkiem spadkowym.

/dowody:

zeznania wnioskodawcy – k.114v.-116;

zeznania uczestnika K. Ś. – k. 121-122v.

zeznania uczestnika E. M. – k. 122 v. -123;

zeznania uczestniczki E. B. – k. 123-124;

zeznania uczestniczki M. K. – k. 146v. -147;

zeznania J. C. (1) – k. 147v. -148;

zeznania A. C. – k. 148v. -149;

zeznania świadka J. B. – k. 66v.-67;

zeznania świadka E. K. – k. 67 v.-68;

zeznania świadka N. K. – k. 113- 114;

zeznania świadka L. T.- k. 114-114v.

fotografie – k. 63-65;

rachunki – k. 82-89/

Postanowieniem z dnia 24 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy w Lublińcu stwierdził, że spadek po A. O. nabyły na podstawie ustawy jej córki: T. O., J. C. (2), S. W. (1) i Ł. R. – po ¼ części każda z nich.

T. O. zmarła w dniu 16 czerwca 1997 roku, pozostawiając zstępną K. Ś..

Ł. R. zmarła w dniu 5 lipca 2013 roku. Pozostawiła zstępnych: D. R. i M. K..

J. C. (2) zmarła w dniu 26 stycznia 2005 roku, pozostawiając zstępnych: E. M., J. C. (1), A. C. i T. C..

S. W. (1) zmarła w dniu 27 maja 2013 roku, pozostawiając jako zstępnych: J. W. i E. B..

/okoliczności bezsporne, a nadto: odpisy skrócone aktów stanu cywilnego – w aktach o sygn. I Ns (...)/

W odpisie zupełnym aktu zgonu T. O. jako ostatnie miejsce zamieszkania wskazano L., ul. (...).

/odpis aktu zgonu – k. 60/

Po śmierci S. W. (1) J. W. zaproponował pozostałym uczestnikom uregulowanie kwestii prawnych związanych z podziałem spadku. Proponował, iż przejmie na własność nieruchomości przy ulicy (...), ze spłatą na rzecz pozostałych uczestników. Wysokość spłaty miała zostać określona w oparciu o operat szacunkowy sporządzony na zlecenie wnioskodawcy.

W październiku 2013 roku J. W. skierował pismo do uczestniczki postępowania K. Ś., wskazując, iż wartość posesji przy ulicy (...) szacuje na kwotę 120.000 zł. Oświadczył, że wkład jego mamy w formie pieniężnej oraz wkład w formie pracy wnioskodawcy wynosi 20.000 zł. Wnioskodawca zwrócił się do uczestniczki słowami: „Więc do podziału majątku po babci A. O. pozostaje 100.000 zł – dzieląc to na cztery córki daje 25.000 zł. I tyle ja jestem w stanie spłacić czyli 75.000 zł – na ciocię T., J. i U. – każdy z rodziny dostaje do podziału 25.000 zł”.

/dowód- pismo – k. 109;

zeznania wnioskodawcy – k.114v.-116;

zeznania A. C. – k. 148v. -149;

zeznania uczestniczki M. K. – k. 146v. -147/

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek w ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wnioskodawca domagał się stwierdzenia, że S. W. (1) z dniem 1 stycznia 2010 roku nabyła przez zasiedzenie nieruchomości zabudowaną położoną w L. przy ulicy (...) opisaną w WL (...) D., w której jako właścicielka figurowała A. O..

Początku biegu zasiedzenia wnioskodawca upatrywał w 1980 roku, w której to dacie nastąpić miała nieformalna umowa przekazania nieruchomości uczyniona przez A. O. na rzecz matki wnioskodawcy-S. W. (1).

W przepisie art. 172 k.c. zawarta jest definicja legalna instytucji zasiedzenia nieruchomości. Zgodnie z jego treścią posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Należy podkreślić, że instytucja zasiedzenia jest odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności i dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności.

Posiadanie samoistne musi istnieć na przestrzeni okresu w tym przepisie określonego. Polega ono na faktycznym wykonywaniu wszelkich uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Jak bowiem stanowi art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, czyli włada nieruchomością samodzielnie we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie. Na zewnątrz - przez otoczenie - postrzegany jest jak właściciel. O samoistnym posiadaniu w rozumieniu art. 336 k.c. decyduje animus rem sibi habendi (zamiar władania rzeczą dla siebie) i corpus possessionis (fizyczne władanie rzeczą). Ustawodawca wskazując w art. 336 k.c., że posiadaczem samoistnym jest ten kto włada nią jak właściciel, nawet przykładowo nie wymienia, jakie konkretnie akty mogą być przejawem takiego „właścicielskiego” władania. Oznacza to, że mogą tu wchodzić w rachubę rozmaite akty, o ile towarzyszy im czynnik psychiczny wyrażający się w woli władania nieruchomością dla siebie, a czynnik ten jest manifestowany na zewnątrz. Akty te w każdym przypadku podlegają indywidualnej ocenie, z punktu widzenia okoliczności danej sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2012 r., I CSK 51/12, LEX 1293679, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 474/11, LEX 1254619). Przy ustalaniu charakteru posiadania należy kierować się zachowaniem posiadacza manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia. Tylko posiadacz, który chce posiadać nieruchomość tak jak właściciel i wolę swoją manifestuje na zewnątrz, jest traktowany jako posiadacz samoistny.

Drugą przesłanką zasiedzenia jest upływ odpowiedniego okresu czasu, którego długość zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza.

W złej wierze jest posiadacz, który wie, że nie przysługuje mu prawo własności lub też przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie ma prawa własności. Przyjmuje się przy tym, że w sytuacji, gdy doszło do przeniesienia własności nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego, to samoistny posiadacz takiej nieruchomości jest posiadaczem w złej wierze (zob. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., sygn. akt III CZP 108/91, publ. OSNC 1992/4/48 – LEX nr 3700).

Co do tego, że w niniejszej sprawie posiadanie nieruchomości przez S. W. (1) było posiadaniem w złej wierze, nie było wątpliwości. Wobec tego wymagany dla stwierdzenia zasiedzenia okres posiadania samoistnego nieruchomości przez S. W. (1) wynosić by musiał 30 lat.

Początku biegu zasiedzenia wnioskodawca upatrywał w roku 1980, w której to dacie nastąpić miała nieformalna umowa przekazania nieruchomości uczyniona na rzecz S. W. (1) przez A. O..

Jedynymi uczestnikami, którzy twierdzili, że taka umowa była zawierana byli zstępni S. W. (1), czyli J. W. i E. B.. Pozostali uczestnicy postępowania kategorycznie i konsekwentnie w toku całego postępowania przeczyli, by miało dojść do zawarcia takiej umowy.

Rzeczą wnioskodawcy było zatem udowodnienie, że do zawarcia umowy rzeczywiście doszło.

W ocenie Sądu wnioskodawca nie podolał ciężarowi wykazania tej okoliczności. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie sposób wyciągnąć wniosku o zawarciu umowy przekazania nieruchomości w 1980 roku. W tym zakresie – poza swoimi twierdzeniami zawartymi we wniosku – wnioskodawca w zasadzie nie przedstawił żadnego wiarygodnego dowodu.

Już nawet zeznania samego wnioskodawcy i uczestniczki postępowania E. B. przed Sądem na temat rzekomej nieformalnej umowy przekazania nieruchomości w 1980 roku są niekonkretne i nieprawdopodobne w świetle zasad doświadczenia życiowego.

Nie podano bowiem żadnych szczegółów zawarcia tej umowy; nie wskazano kiedy i w jakich okolicznościach miało dojść do zawarcia takiej umowy, nie wskazano jaki dokładnie charakter miała powyższa umowa (czy była to umowa darowizny czy też umowa dożywocia, czy jeszcze inna umowa), nie podano w jakiej formie została zawarta (czy była to forma ustna, czy istnieli świadkowie takiej umowy). W istocie nie wskazano na jakiej podstawie wnioskodawca we wniosku wskazał właśnie rok 1980 jako datę zawarcia rzekomego przekazania nieruchomości – a nie jakikolwiek inną datę z przedziału czasowego pomiędzy śmiercią J. O. a śmiercią A. O.. Nie wskazano żadnego konkretnego zdarzenia (chociażby związanego z powoływanym przez wnioskodawcę złym stanem zdrowia A. O.), którego zaistnienie mogłoby chociażby uprawdopodobniać fakt zawarcia umowy przekazania nieruchomości właśnie w 1980 roku.

Znamienne, że wnioskodawca w czasie przesłuchania przed Sądem w zasadzie nie wskazywał na fakt zawarcia rzekomej umowy, o której mowa we wniosku. Co więcej, wnioskodawca zeznał, że jego mama nie legitymowała się żadnym tytułem prawnym do tej nieruchomości, typu umowa darowizny czy umowa sprzedaży. Wnioskodawca nie powołał się na jakąkolwiek umowę – ani formalną ani nieformalną. Podobnie E. B. w swoich zeznaniach przed Sądem nie powołała się w ogóle na fakt zawarcia jakiegóż nieformalnej umowy między A. O. a S. W. (1). Zarówno J. W. jak i E. B. zeznali jedynie, że każdy gest ich babci świadczył o tym, że ich mama S. W. (1) może zostać na nieruchomości. E. B. zeznała, że S. W. (1) miała gwarancję A. O., że ta nieruchomość jest przeznaczona dla niej; ponieważ miała tę gwarancję zrezygnowała z możliwości ubiegania się o mieszkanie zakładowe. Można zatem przypuszczać, że S. W. (1) nie legitymowała się żadną nieformalną umową przekazania nieruchomości, a jedynie zapewnieniami czy też „gwarancjami” A. O., że nieruchomość zostanie jej kiedyś przekazana. Wnioskodawca nie wykazał jednak, że do takiego obiecanego przekazania nieruchomości rzeczywiście doszło za życia A. O..

Na podstawie analizy treści zeznań J. W. i E. B. Sąd stwierdził, iż bardzo wątpliwym jest, aby J. W. i E. B. uzyskali kiedykolwiek informację od swojej matki lub babci, że doszło do zawarcia jakiegokolwiek nieformalnej umowy przekazania nieruchomości. W ocenie Sądu wysoce prawdopodobnym jest, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania E. B. obecnie, po wielu latach, na podstawie zachowań babci i mamy oraz na podstawie swoich przypuszczeń opierają się tylko na swoich własnych domniemaniach, że być może taka umowa została zawarta. Nie wskazali oni bowiem kiedy i w jakich okolicznościach i wobec kogo wola A. O. odnośnie przekazania całej nieruchomości S. W. (1) została wyartykułowana. Pozwala to postawić tezę, że do zawarcia żadnej nieformalnej umowy nie doszło, a jedynie obecnie z perspektywy czasu dzieci S. W. (1) przedstawiając określone zachowania matki i babci próbują zachowaniom tym na potrzeby niniejszego postępowania nadać kształt zawarcia nieformalnej umowy. Warto też zauważyć, że E. B. w piśmie procesowym wskazała, że wielokrotnie babcia oświadczała, że przekazuje S. nieruchomość przy ulicy (...) i sądziła, że „stanie się ona własnością S. w wyniku zasiedzenia”. Takie twierdzenia uczestniczki postępowania, że babcia przekazała nieruchomość córce S. licząc, że ta nabędzie własność nieruchomości

w drodze zasiedzenia (czyli dopiero z upływem 30 lat) są całkowicie niedorzeczne i pozbawione racjonalnego uzasadnienia.

Za przyjęciem tezy, że twierdzenia o rzekomym nieformalnym przekazaniu nieruchomości w 1980 roku zostały wygenerowane wyłącznie na potrzeby niniejszej sprawy świadczy fakt, że o rzekomym zawarciu takiej umowy nie został poinformowany żaden członek dość licznej wszak rodziny A. O.. Pomiedzy rzekomym zawarciem tej umowy nieformalnej a śmiercią A. O. upłynąć miałyby 11 lat. Rodzina O. spotykała się w tym czasie zarówno na co dzień jak i podczas uroczystości rodzinnych (typu urodziny, komunie i śluby). Członkowie rodziny żyli w zgodzie, zatem trudno uwierzyć, że w czasie tych spotkań A. O. nie przekazała innym członkom rodziny informacji o przekazaniu nieruchomości córce S.. Nie wiadomo czemu fakt ten miałby być utrzymywany przez A. O. i S. W. (1) w tajemnicy.

Można przypuszczać, że wskazanie przez wnioskodawcę roku 1980 – jako daty początkowej, od której według wnioskodawcy należałoby liczyć okres zasiedzenia – znajduje swe uzasadnienie w fakcie, iż najwcześniejszy rachunek związany z remontami poczynionymi na przedmiotowej nieruchomości, na którym figuruje nazwisko S. W. (1), został wystawiony w czerwcu 1980 roku. Należy zatem zauważyć, że na rachunku tym jako tytuł wpłaty wskazano: za przyłącz wody w budynku w L. przy (...) „u obywatelki O. A.”, co jednoznacznie wskazuje, że przez przedstawicieli (...) Przedsiębiorstwa (...) w L. A. O. była w tej dacie uważana za właściciela nieruchomości. Kolejny rachunek złożony do akt sprawy z daty 1980 roku dotyczy zakupu cegły szczelinowej związany z budową toalety zewnętrznej (tzw. wychodka). Oczywistym jest, że zapłata za przyłącz wody czy też zakup cegły szczelinowej przez S. W. (1) jeszcze nie świadczy o tym, że to ona w 1980 roku była właścicielką nieruchomości. Treść w/w rachunków nie może świadczyć nawet pośrednio o tym, kto był właścicielem nieruchomości ani nawet do kogo należały wydatkowane środki finansowe. Innymi słowy, fakt, że S. W. (1) figurowała jako wpłacająca na dwóch rachunkach z 1980 roku nie przesądza oceny o jej posiadaniu samoistnym przedmiotowej nieruchomości.

Zawarcie nieformalnej umowy w 1980 roku jest niewiarygodne jeszcze z jednego istotnego powodu. Otóż nie było żadnych przeszkód, by A. O. zawarła formalną umowę w odpowiedniej formie ze S. W. (1), gdyby rzeczywiście za życia chciała jej przekazać całą nieruchomość na wyłączną własność. A. O. w latach 80-tych była osobą sprawną i świadomą. Chodziła na wesela, do kościoła, na zakupy, samodzielnie odwiedzała członków rodziny. Nie było zatem jakichkolwiek przeszkód, by udała się do notariusza i kwestię ewentualnej darowizny na rzecz swojej córki S. W. (1) uregulowała w sposób przewidziany prawem, tym bardziej, że jak podkreślano wielokrotnie w toku postępowania, S. W. (1) była osobą wykształconą (była dyrektorem przedszkola) i zapewne wiedziała w jaki sposób zabezpieczyć swoje interesy prawne. E. B. wskazała, że jej matka S. była osobą wykształconą, nigdy nie podejmowałaby się remontów na nieruchomości, gdyby nie wiedziała, że wolą babci było przekazanie jej nieruchomości na własność. W ocenie Sądu to wielokrotnie podkreślane w toku niniejszego postępowania wykształcenie i doświadczenie S. W. (1) przemawia przeciwko koncepcji forsowanej przez wnioskodawcę odnośnie rzekomej nieformalnej umowy przekazania nieruchomości. W ocenie Sądu, gdyby rzeczywiście wolą A. O. było przekazanie nieruchomości jednej z córek, i to córce najbardziej wykształconej, obeznanej z różnymi procedurami, to córka ta, tak dbająca o swoje interesy, niewątpliwie dopilnowałaby, aby sfinalizować umowę we właściwej formie u notariusza. Niewiarygodne są twierdzenia uczestniczki postępowania, że matka nie czyniłaby remontów, gdyby wiedziała, że nie zasiedzi nieruchomości. Rozsądek podpowiada, że gdyby nawet taka nieformalna umowa przekazania nieruchomości miała rzeczywiście miejsce, to S. W. (1) uregulowałiby formalnie kwestię własności spornej działki, tym bardziej, że datę rzekomej umowy i datę śmierci A. O. dzielił okres aż 11 lat.

W ocenie Sądu o niewiarygodności twierdzeń wnioskodawcy na temat rzekomej nieformalnej umowy przekazania nieruchomości w 1980 roku świadczy nie tylko fakt, że twierdzenia te są nieprawdopodobne w świetle doświadczenia życiowego, ale też fakt, że nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy twierdzenia wnioskodawcy odnośnie rzekomego motywu dokonania tej umowy. Wnioskodawca wskazał, że rzekomym motywem zawarcia nieformalnej umowy przekazania nieruchomości był zły stan zdrowia A. O. w 1980 roku.

Materiał dowodowy dowodzi jednak zgoła czego innego, a mianowicie tego, że w latach 80-tych A. O. cieszyła się dość dobrym zdrowiem, dość mocno podupadła na zdrowiu dopiero bezpośrednio przed śmiercią (na około pół roku

przed śmiercią), przy czym pogorszenie stanu zdrowia - związane zapewne z podeszłym wiekiem A. O. - nastąpiło już na około 3-4 lata przed śmiercią.

Zauważyć w tym miejscu należy, że zeznania samego wnioskodawcy są niespójne z treścią uzasadnienia wniosku. Z treści wniosku wynika, że już w 1980 roku A. O. miała kłopoty zdrowotne uzasadniające przekazanie nieruchomości jednej z córek. Tymczasem w czasie przesłuchania na rozprawie sam wnioskodawca zeznał, że pogorszenie stanu zdrowia A. O. nastąpiło na około 3-4 lata przed śmiercią.

Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków i uczestników postępowania oraz z dokumentacji fotograficznej nie wynika, by A. O. w 1980 roku była osobą tak schorowaną jak to przedstawia wnioskodawca we wniosku, i by to właśnie stan zdrowia – i to tym bardziej w 1980 roku – uzasadniał przekazanie nieruchomości córce.

Tytułem przykładu należy wskazać, że świadek J. B. zeznał, że pani O. „po śmierci męża chodziła, ale jak usiadła, to miała problem ze wstaniem, raczej nie skarżyła się, aby miała na coś chorować”. Świadek E. K. zeznał: „A. O. brała udział w uroczystościach rodzinnych, np. w weselu M. K.. Była wówczas w dobrym stanie jak na swój wiek”. N. K. zeznał: „A. O. była osobą kurpulentną, z latami zdrowia jej ubywało, skarżyła się na swój stan zdrowia, od czasu do czasu aż do swojej śmierci, przychodziła i odwiedzała moją mamę. Ale na terenie nieruchomości nie była w stanie nic robić, pod koniec życia siedziała najczęściej na ławeczce.” L. T. z kolei wskazał: „Widziałem A. O. chodzącą po nieruchomości, pracującą w ogródku, ale było to jeszcze jak była zdrowa. Ja nawet nie wiedziałem, że babcia wnioskodawcy chorowała, ja dowiedziałem się dopiero o jej śmierci.” Podobnie zeznawali uczestnicy postępowania. I tak, E. M. zeznała: „Babcia w czasie tych wszystkich uroczystości była sprawna, umiała się samodzielnie poruszać, była komunikatywna. Ja w 1980 roku wyszłam za mąż i się przeprowadziłam do męża. Zamieszkaliśmy w pobliżu i babcia wracając z kościoła odwiedzała nas. Załamanie na zdrowiu babci miało miejsce mniej więcej pół roku przed jej śmiercią. Babcia chodziła do kościoła św. Krzyża. We wcześniejszym okresie babcia miała podobny stan zdrowia. Po śmierci dziadka babcia grabiła, plewiła, bardzo dbała o porządek zarówno na zewnątrz jak i wewnątrz nieruchomości. Babcia uprawiała ogród warzywny”. M. K. zeznała: „Babcia aż do śmierci zarządzała całą nieruchomością, do końca życia była świadoma, energiczna, uprawiała ogródek, plewiła, wykonywała wszystkie czynności wokół siebie samodzielnie. Jedynie pod koniec życia potrzebowała pomocy osób trzecich, ale wcześniej radziła sobie sama.” Podobnie zeznawali J. C. (1) („Myślę, że babcia opadła z sił przed śmiercią w 1990 roku. Wcześniej przychodziła do nas na kawę, chodziła do kościoła, robiła zakupy, nie wymagała pomocy osoby trzeciej.”) oraz A. C. („Babcia pozostawała do końca życia w dobrym zdrowiu. Krótko przed śmiercią (ok. 4 miesiące) zaniemogła, wcześniej była aktywna, nie wymagała pomocy osób trzecich.”).

Z powyżej zacytowanych zeznań wynika zatem jednoznacznie, że A. O. znajdowała się w stanie zdrowia typowym dla osób w jej wieku, przy czym podkreślić należy, że praktycznie do końca życia była osobą sprawną, odwiedzającą rodzinę, chodzącą do kościoła czy po zakupy, krzątającą się wokół obejścia.

Rzekoma umowa przekazania nieruchomości na rzecz S. W. (2) nie miała więc żadnego uzasadnienia w problemach zdrowotnych A. O., które miałyby rzekomo występować już w 1980 roku.

W ocenie Sądu przeciwko przyjęciu, że doszło do zawarcia takiej umowy w 1980 roku, przemawiają również inne okoliczności faktyczne niniejszej sprawy.

Mianowicie gdyby hipotetycznie przyjąć, że taka umowa była w 1980 roku zawarta, to należałoby się zastanowić jakie akty władania nieruchomością już na początku lat osiemdziesiątych (skoro od 1980 roku należy liczyć termin zasiedzenia) podjęła S. W. (1), aby zmanifestować na zewnątrz swoją wolę władania nieruchomością z wyłączeniem dotychczasowego właściciela. Jak już wskazano wcześniej posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z nią jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób. Tylko posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać nieruchomość tak jak właściciel i wolę swoją manifestuje, jest traktowany jako posiadacz samoistny.

Charakter nabywanych na początku lat 80-tych przez S. W. (1) materiałów budowlanych jak i zakres prac wykonywanych na nieruchomości w tym okresie nie wskazuje nawet pośrednio na fakt zawarcia przedmiotowej umowy.

Biorąc pod uwagę fakt, iż do zasiedzenia niezbędny jest okres 30 lat, wnioskodawca musiałaby wykazać w niniejszej sprawie, że najpóźniej na początku 1985 roku S. W. (1) manifestowała dostrzegalne dla innych osób akty samoistnego posiadania nieruchomości – z wyłączeniem dotychczasowej właścicielki A. O..

Przeprowadzone w sprawie dowody nie potwierdziły w ocenie Sądu, aby S. W. (1) najpóźniej w 1984-1985 roku manifestowała akty władztwa charakterystyczne dla samoistnych posiadaczy, co do nieruchomości objętej wnioskiem.

W okresie 1980 – 1985 S. W. (1) nie przeprowadziła żadnych znaczących inwestycji, które wskazywać by mogły na samoistność posiadania S. W. (1). W powołanym okresie przeprowadzane były wyłącznie remonty konieczne typu: przyłączenie wody, remont przeciekającego dachu, remont odpadających tynków, budowa toalety zewnętrznej (tzw. wychodka), ponieważ poprzednia toaleta nie nadawała się już do użytku, budowa szamba oraz wymiana ogrodzenia i porządkowanie posesji (usuwanie kłatek na króliki, kury i wycinka starych drzew).

Kto ponosił koszty tych prac, nie zostało jednoznacznie przesądzone.

Wnioskodawca nie wykazał, by A. O. dysponowała tak niskimi dochodami, że nie byłaby w stanie podołać ciężarowi sfinansowania wskazanych prac remontowych. To, że na rachunkach widnieje nazwisko S. W. (1) nie przesądza jeszcze automatycznie kto był inicjatorem określonych prac i kto je faktycznie finansował.

Jak wynika z zeznań świadków oraz uczestników poważne remonty na nieruchomości zostały przeprowadzone dopiero po śmierci A. O..

Świadek E. K. zeznał, że większość prac remontowych została wykonana dopiero po śmierci A. O.: „Ojciec J. W. zdecydował o rozwaleniu szopek, W. postawili garaż, zrobiono okna, kominy. W. zdecydowali o rozwaleniu szopek. Na nieruchomości nie było wody za życia A. O. i dopiero po jej śmierci została doprowadzona woda. Ponadto W. robili dach, tzn. reperowali go, robili wodę, kominy, załatwili sprawy socjalne, doprowadzili kanalizację. Zrobili ogrodzenie nieruchomości zarówno metalowe jak i siatki. Na nieruchomości był sad, który został zlikwidowany przez państwa W. i pozostawili tylko te drzewka, które chcieli. To było po śmierci pani O.. W. zrobili też wyjście z budynku, taką altanę – tzw. laubę. Wydaje mi się że państwo W. sami podejmowali decyzję o tych remontach. Po śmierci A. O. wymieniali również instalację elektryczną. Wykonywałem przy tym sam prace, robiłem to na prośbę państwa W.. Oni tam mieszkali. Poważniejsze remonty były wykonywane dopiero po śmierci pani O., ponieważ za jej życia czasy były trudne i nikt nie myślał o żadnych remontach. Część remontów była wykonywana w latach 90-tych, a część w latach 2000-ych. Zawsze tak było że za gospodarza uważana była pani O.. Pani O. była polubowna, wyrażała zgodę na wszystkie remonty jakie były za jej życia.” Również świadek L. T. podkreślał, że większość remontów była wykonywana po śmierci A. O.: „Wiem, że za życia A. O. był remontowany dach, który przeciekał. Nie zwróciłem uwagi, czy był to remont, czy wymiana dachu. Wiem, że pani A. O. była wyprowadzana do ubikacji znajdującej się przy stodole. A betonowa ubikacja została wybudowana później, już po śmierci A. O.. Również po śmierci A. O. został wybudowany przedsionek, nazywany laubą. Również po śmierci A. O. okna były wymieniane. Jak dziadkowie wnioskodawcy już nie żyli -ale nie jestem tego pewien-była wciągana woda na całą ulicę, kanalizacja, deszczówka. I ten cały przyłączenie było robione za S. W. (1).” Wprawdzie E. K. zeznał: „Poważniejsze remonty były wykonywane dopiero po śmierci pani O., ponieważ za jej życia czasy były trudne i nikt nie myślał o żadnych remontach”, to jednak w ocenie Sądu przyczyną niewykonywania poważniejszych remontów na nieruchomości za życia A. O. był podkreślany przez uczestników brak zgody A. O. na takie remonty. Uczestniczka postępowania K. Ś. zeznała: „Babcia nie pozwalała aby na terenie nieruchomości coś budowano. Garaże blaszane pojawiły się po śmierci babci.” Podobnie zeznawali uczestnicy: E. M., M. K., A. C. i J. C. (1), którzy podkreślali, że za życia babci wykonano jedynie niezbędne remonty (np. wykonano zewnętrzną toaletę, bo poprzednia nie nadawała się do użytku), natomiast na inne remonty babcia nie wyrażała zgody, gdyż nie lubiła zmian.

W tym miejscu zauważyć należy, że z rozpiski sporządzonej przez wnioskodawcę dotyczącej przeznaczenia poszczególnych materiałów budowlanych wynika, że część materiałów budowlanych została zakupiona już pod koniec lat 80-tych na poczet: późniejszego remontu łazienki (płytki fajansowe czy rury ocynkowane kupione w 1987 roku), czy też późniejszej budowy tzw. lauby (w 1988 roku zostały zakupione drzwi, ościeżnice i okno – do przyszłej budowy przedsiionka). Trzeba zatem zwrócić uwagę, że mimo zakupu w/w materiałów już w 1987 i 1988 roku, zarówno łazienka jak i przedsiionek zostały wykonane dopiero po śmierci A. O. (tj. po 1991 roku). Czyni to wiarygodnym twierdzenia uczestników, że A. O. była przeciwna jakimkolwiek zmianom i remontom na terenie nieruchomości. Oznacza to jednocześnie, że do końca życia to A. o. (...) była w dalszym ciągu osobą decyzyjną odnośnie nieruchomości.

Tego typu konieczne prace, które były wykonane na nieruchomości za życia A. O., a dokładniej w okresie 1980 – 1985 roku jak: budowa wychodka, remont odpadających tynków, przeciekającego dachu, uporządkowywanie posesji, nie dają podstaw do oceny, że S. W. (1) angażując się w ich przeprowadzenie przejawiała swą wolę właścicielskiego posiadania nieruchomości. W ocenie Sądu można uznać, że były to naturalne prace remontowe niezbędne do przeprowadzenia, a związane z korzystaniem i zajmowaniem tej nieruchomości przez rodzinę S. W. (1). Skoro S. W. (1) zamieszkiwała na nieruchomości wraz ze swoją rodziną, to dbała o nią i przeprowadzała bieżące remonty umożliwiające dalsze zamieszkiwanie, przy aprobacie właścicielki – A. O.. Oczywiście jest, że skoro wnioskodawczyni korzystała ze spornej nieruchomości, to na niej spoczywały także wszelkie ciężary związane z dokonywaniem na niej koniecznych remontów umożliwiające dalsze zamieszkiwanie. Aby móc z tej nieruchomości korzystać, S. W. (1) musiała czynić nakłady konieczne. Skoro były one niezbędne (jak np. remont przeciekającego dachu), zostałyby poczynione przez każdego kto by tam mieszkał z matką.

Wymiana płotu też nie może być uznana za przejaw właścicielskiego władania nieruchomością przez S. W. (1), bo wymiana płotu była niejako wymuszona sytuacją – poszerzano ulicę (...) i przy okazji tych prac wymieniono stary płot. Nie wiadomo jednak kiedy prace te zostały wykonane, z czyjej inicjatywy i za jakie środki. Wnioskodawca utrzymywał, że wszelkie środki finansowe wykladała wyłącznie jego matka. Z kolei uczestniczka postępowania K. Ś. twierdziła, że na remonty finansowo składali się: A. O., S. W. (1) i T. O., która również zamieszkiwała na terenie nieruchomości.

Ponadto materiał sprawy nie daje podstaw do przyjęcia, że decyzje o przeprowadzeniu remontów były wyłącznymi decyzjami S. W. (1). Nie można wykluczyć, że S. W. (1) organizowała te prace na prośbę matki, tym bardziej, że pomiędzy stronami panowały poprawne rodzinne relacje. Nie można wykluczyć, że S. organizowała te prace na prośbę swojej matki. Świadek E. K. zeznał: „Na pewno pani A. O. wyrażała zgodę na wszystkie remonty, nie wiem kto był inicjatorem tych remontów, ja uważam że w tym współdziałali W. z panią O.. Przecież nie można powiedzieć że pani O. była psychicznie chora i o niczym nie decydowała, bo gdyby nie było decyzji z jej strony to do tych remontów by nie doszło. Była sprawna umysłowo na tyle, że decydowała o pewnych rzeczach.”

Niezależnie od powyższego stwierdzić należy, że wykonywanie bieżących, koniecznych remontów za życia A. O. na początku lat 80-tych to za mało, żeby wykazywać, że akty te są przejawem właścicielskiego władania nieruchomością przez S. W. (1) i za mało, by mogły przemawiać na rzecz twierdzenia, że w 1980 roku doszło do nieformalnej umowy przekazania nieruchomości.

Inaczej należy natomiast oceniać zachowanie S. W. (1) po śmierci A. O.. Przeprowadzone po śmierci A. O. remonty miały już charakter znaczących inwestycji, które mogłyby zostać potraktowane jako przejaw właścicielskiego sprawowania władztwa nad nieruchomością ponad udział wynikający ze spadkobrania po A. O.. Przemawia to za tezą, że dopiero po śmierci A. O. S. W. (1) mogła wydawać określone dyspozycje dotyczące nieruchomości, nie będąc przez nikogo ograniczaną. Dopiero po śmierci matki w 1991 roku S. W. (1) mogła podejmować czynności wskazujące na to, że traktuje faktyczny stosunek do rzeczy jako własną, z reguły nieograniczoną sferą dyspozycji, ale od tego czasu nie upłynął jeszcze wymagany okres 30 lat niezbędnych do zasiedzenia.

W ocenie Sądu z powyższych względów początek biegu zasiedzenia na rzecz S. W. (1) można by liczyć dopiero od śmierci A. O..

W ocenie Sądu S. W. (1) za życia matki dokonywała czynności faktycznych związanych z remontami koniecznymi nieruchomości, bo zamieszkiwała i gospodarowała na przedmiotowej nieruchomości, czerpała z tej nieruchomości korzyści. Wnioskodawca nie wykazał w niniejszym postępowaniu, aby jego matka w sposób jednoznaczny ujawniła wolę samoistnego posiadania całej nieruchomości w sposób widoczny nie tylko dla otoczenia, ale przed wszystkim w wyraźny sposób dla dotychczasowej właścicielki – A. O..

Nie można tracić z pola widzenia bardzo istotnej okoliczności, że dotychczasowa właścicielka – A. O. zamieszkiwała przez cały czas na nieruchomości aż do swojej śmierci. W orzecznictwie podkreśla się, że zamieszkiwanie w nieruchomości przez jej właściciela wyklucza stwierdzenie zasiedzenia własności przez korzystającego z tej samej nieruchomości, za zgodą i wiedzą właścicieli, posiadacza, jeśli zostanie wykazane, że właściciel lub współwłaściciel nie ustąpił ze swego animus (czyli woli władania rzeczą dla siebie) co do całości prawa, a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 16 września 2011 r.).

W ocenie Sądu brak podstaw do przyjęcia, że A. O. jako właścicielka nieruchomości zezwalając córce S. na korzystanie z przedmiotowej nieruchomości oraz akceptując zamieszkiwanie w niej córki z rodziną, co podyktowane było niewątpliwie względami rodzinnymi, zrezygnowała z zamiaru posiadania tejże nieruchomości dla siebie, i od 1980 roku nie korzystała z przysługującego jej prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Nie ma podstaw do przyjęcia, że dotychczasowa właścicielka nieruchomości jeszcze za swojego życia – i to już w roku 1980 - akceptując fakt korzystania przez córkę i jej rodzinę z nieruchomości, jednoznacznie ustąpiła z woli samoistnego posiadania tej nieruchomości na rzecz córki S. W. (1). Korzystanie z nieruchomości przez S. W. (1) i jej rodzinę za wiedzą i zgodą matki, nie stworzyło jeszcze po stronie córki samodzielnego, rzeczywistego i niezależnego od woli matki stanu władztwa nad tą nieruchomością, wypełniającego znamiona samoistnego posiadania w rozumieniu art. 336 k.c.

Skoro S. W. (1) zamieszkiwała przez cały czas na nieruchomości, to naturalnym i oczywistym było że to ona za życia matki zajmowała się przeprowadzeniem koniecznych remontów, wszak była też bezpośrednim ich beneficjentem. Wnioskodawczyni czyniła na nieruchomości nakłady konieczne do jej utrzymania i korzystania z niej, co z racji zasadności ich podejmowania nie budziło sprzeciwu A. O.. Przeprowadzenie takich czynności przez S. a nie jej starszą matkę wydaje się naturalne i nie może być – jak to ujmuje wnioskodawca - automatycznie traktowane jako przejaw władztwa właścicielskiego ze strony S. W. (1).

I wreszcie, należało ustalić czy za życia A. O. inne osoby za właściciela nieruchomości uważały matkę wnioskodawcy.

Jak już wskazano wyżej na rachunku wystawionym w czerwcu 1980 roku przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w L. wskazano, iż przyłącz wody zostaje dokonany „u obywatelki O. A.”. Z zeznań świadka E. K. wynika, że za właścicieli uważał A. i J. O., - za ich życia, a po ich śmierci – za właścicieli uważał S. W. (1) i jej męża. Świadek zeznał: „Jak żyła ciocia Ania to wszyscy uważali ją za gospodynię tego jestem pewien, a po śmierci cioci Ani za właściciela wszyscy uważali, tą którą tam mieszkała.”

A. O. była uważana za właścicielkę nieruchomości przez władze miasta, które przyznały jej nagrodę za należyte utrzymanie nieruchomości. Sam wnioskodawca zeznał: „Moja mama nie mogła dostać tej nagrody, bo babcia była prawnym właścicielem, widniała w księdze wieczystej, a te prace, za które przyznano nagrodę, w rzeczywistości wykonała moja mama S. W. (1). Nagroda ta została przyznana za życia babci.”

Wnioskodawca nie dołączył do akt sprawy żadnych dokumentów, które pozwoliły by ustalić kto i w jakim okresie opłacał podatki od przedmiotowej nieruchomości. Nie ustalono zatem kogo organy podatkowe uważały za właściciela nieruchomości.

Nie polegają więc na prawdzie twierdzenia zawarte we wniosku, jakoby jeszcze za życia A. O. za właściciela nieruchomości wszyscy uważali S. W. (1).

W ocenie Sądu można przypuszczać, że również sama S. W. (1) była świadoma tego, iż nie jest posiadaczką samoistną nieruchomości. O stanie świadomości S. W. (1) co do rzeczywistego charakteru posiadania przez nią przedmiotowej nieruchomości za życia matki, świadczyć może fakt, że nie utwierdziła swoich dorosłych dzieci w przekonaniu, iż jest posiadaczką samoistną nieruchomości. Gdyby rzeczywiście została zawarta jakaś umowa przekazania nieruchomości w 1980 roku, to wnioskodawca niewątpliwie nie proponowałby przejęcia nieruchomości ze splatą na rzecz pozostałych spadkobierców A. O., ale od razu wystąpiłby o zasiedzenie nieruchomości. O stanie świadomości S. W. (1) co do jednak zależnego charakteru posiadania przez nią przedmiotowej nieruchomości za życia A. O. świadczyć mogą okoliczności, które miały miejsce około 2 lata temu. Po śmierci ostatniej z córek A. O. ujawnił się w rodzinie konflikt interesów na tle sposobu podziału majątku spadkowego. Sam wnioskodawca przyznał, że konflikt rozpoczął się, kiedy podjął on widoczne na zewnątrz działania wskazujące na to, że chce uregulować stan prawny nieruchomości i uzyskać formalne uprawnienia do władania nią w całości. Znamienne, że wnioskodawca opisując na rozprawie w czasie przesłuchania motyw swoich rozmów z pozostałymi spadkobiercami nie odwoływał się do prawa własności przysługującego jego matce, ale określił przedmiotową nieruchomość „ojcowizną swoich dziadków”. Mianowicie zeznał: „Ja z siostrą zdecydowaliśmy jednak, że nie będziemy sprzedawać tego, bo jest to ojcowizna naszych dziadków, gdzie ja się urodziłem i zamieszkiwałem, angażowałem się w utrzymanie, a ze strony pozostałych spadkobierców nie było zainteresowania w ogóle.”

Wszystko to w ocenie Sądu potwierdza, że w przeszłości za życia A. O. nie doszło do jakichkolwiek ustaleń, w oparciu o które można byłoby przyjąć, że S. W. (1) objęła nieruchomość w posiadanie samoistne, ani też nie było działań wskazujących na chęć posiadania samoistnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że brak podstaw faktycznych i prawnych do uwzględnienia wniosku. Wnioskodawca nie przedstawił wiarygodnych dowodów na potwierdzenie, że w 1980 roku miała miejsce nieformalna umowa przekazania nieruchomości zawarta pomiędzy S. W. (1) a A. O., która dawałaby podstawę do uznania aktów posiadania S. W. (1) na przedmiocie sporu za akty posiadania samoistnego, które to posiadanie jest konieczną przesłanką uzyskania własności przez zasiedzenie. Bez tej umowy wszelkie akty posiadania wykonywane przez od 1980 roku przez matkę wnioskodawcy nie mogą być uznane za przejawy posiadania samoistnego, ponieważ matka wnioskodawcy jako córka prawnej właścicielki, zamieszkująca wspólnie z właścicielką miała możliwość podejmowania aktów posiadania na nieruchomości w ramach pomocy matce, skoro sama była beneficjentem podejmowanych działań. Organizowanie remontów przez S. W. (1) – tak podkreślane przez wnioskodawcę - wydaje się naturalne i oczywiste w kontekście zamieszkiwania S. W. (1) z rodziną na terenie przedmiotowej nieruchomości i nie może być traktowane jako przejaw władztwa właścicielskiego, jak to ujmuje wnioskodawca.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 520 § 2 k.p.c. Jedynym uczestnikiem domagającym się zwrotu kosztów postępowania była T. Ś., wobec powyższego należało zasądzić na jej rzecz koszty postępowania należne jej od wnioskodawcy. Na poniesione przez tę uczestniczkę koszty postępowania złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 1.800 zł, ustalone na podstawie § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Żaden z pozostałych uczestników nie zgłosił wniosku o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, wobec czego Sąd nie zamieszczał w sentencji orzeczenia oddzielnego punktu o wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania między wnioskodawcą i pozostałymi uczestnikami postępowania, albowiem byłoby to niepotrzebne powtarzanie treści art. 520 § 1 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.