

I Ns 509/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 września 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach

Wydział I Cywilny

W składzie: **Przewodniczący: SSR Robert Opas**

Protokolant: stażysta Paulina Świerzevska

Po rozpoznaniu w dniu 15 września 2017 roku w Kielcach

na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku Z. A.

z udziałem J. A., W. M. (1), R. M., J. M., M. M. (1), M. M. (2), H. S., A. M. (1), B. M., A. M. (2)

o zasiedzenie

### **postanawia:**

I. oddalić wniosek,

II. zasądzić od Z. A. na rzecz W. M. (1) kwotę 2.553 zł (dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

III. orzec, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSR Robert Opas

Sygn. akt I Ns 509/16

**(...)**

Wnioskiem z dnia 7 stycznia 2016 roku Z. A. wniosła o stwierdzenia, że z dniem 1 stycznia 2015 roku Z. A. i J. A. nabyli w drodze zasiedzenia udział w części 192/960 własności nieruchomości o powierzchni 813 m<sup>2</sup> położonej w K. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wniosku poniosła, że w dniu 15 sierpnia 1969 roku udziału w tej nieruchomości w wysokości 63/120 nabyli rzej rodzice tj S. i M. małżonkowie W., a kolejną umową z dnia 27 czerwca 1991 roku już sama wnioskodawczyni mężem będąc posiadaczami nieruchomości dokupili kolejną część udziałów od uprzednich współwłaścicieli obejmując finalnie łącznie udział 768/960. Wnioskodawczyni wskazała jednak, że skutkiem umowy z dnia 1969 roku był przeniesienie posiadania całej nieruchomości a nie tylko jej udziału, albowiem początkowo poprzednicy prawni a później wnioskodawczyni w swoje posiadanie objęli nie tylko zakupiony udział ale cały pas gruntu o powierzchni 815 m<sup>2</sup>, stanowiący działkę nr (...). Wnioskodawczyni podniosła nadto, że od dnia objęcia nieruchomości w posiadanie wraz ze swoim mężem (z którym zawarła związek małżeński w dniu 14 czerwca 1978 roku) nieprzerwanie władają nią jak właściciele i za takich są również uważani. Władztwo swoje manifestowali między innymi poprzez realizację celów inwestycyjnych czy utrzymanie nieruchomości (k.2-30.

W piśmie procesowym z dnia 21 kwietnia 2016 roku uczestnik W. M. (1) wniósł o oddalenie wniosku (k.22).

W piśmie procesowym z dnia 19 maja 2016 roku uczestnicy J. M., M. M. (2), R. M., H. S., M. M. (1), B. M., A. M. (2) i A. M. (1) także wnieśli o oddalenie wniosku (k.28). W uzasadnieniu stanowiska w kolejnym piśmie procesowym z dnia 4 sierpnia 2016 roku uczestnicy podkreślili, że na terenie nieruchomości, aż do swojej śmierci w dniu 5 sierpnia 1998 roku mieszkała H. M. (1) w pierwotnym drewnianym domu i aż do swojej śmierci nie wyzbyła się posiadania a budowa domu, która rozpoczęła się w 1991 roku nastąpił za jej zgodą. Podnieśli, że dotychczasowe działanie wnioskodawczyni i jej poprzedników prawnych tj. nabywanie udziałów w nieruchomości wskazuje, że działali oni z wolą nabycia nieruchomości w drodze czynności prawnej a nie działań naruszających posiadanie. W ocenie uczestników bieg terminu zasiedzenia udziału w nieruchomości mógłby się rozpocząć dopiero w momencie zmanifestowania przez wnioskodawczynię wobec pozostałych współwłaścicieli, spadkobierców H. M. (1), że nie zamierza respektować wobec nich uprawnień wynikających z odziedziczonych udziałów. Zdarzenie takie miało natomiast miejsce dopiero w dacie złożenia wniosku o zasiedzenie. Uczestnicy wskazali, że z faktu posiadania całej nieruchomości wynika jedynie, że korzysta on z rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie całej rzeczy przez współwłaściciela jest możliwe ale tylko wówczas, gdy współwłaściciel żądający stwierdzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzyło zakres swojego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrznili tę zmianę wobec współwłaścicieli (k.45-46).

Uczestnik J. A. przyłączył się do wniosku (k.85).

Pozostali uczestnicy jako osoby niezainteresowane w rozstrzygnięciu sprawy zostali zwolnieni od udziału w sprawie (k.86).

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

W 1969 roku nieruchomość położona w K. przy ulicy (...) była zabudowana domem mieszkalnym drewnianym, w którym urządzone były dwa niezależne mieszkania. Nieruchomość ta była wówczas przedmiotem współwłasności wynikającej z dziedziczenia po J. i A. małżonkach M.. W dniu 15 sierpnia 1969 roku doszło do sprzedaży udziałów przysługujących S. M., W. M. (2), H. M. (2) i H. M. (2) w łącznej wysokości 63/120 na rzecz M. i S. małżonków W.. W dacie zakupu udziałów M. M. (1) zamieszkiwał w M. ale pracował w K. przy ulicy (...). Po nabyciu udziałów w nieruchomości małżonkowie W. wraz z dziećmi H., A. i Z. oraz rodzicami W. i B. małżonkami S. zamieszkali w jednym z dwóch mieszkań znajdujących się w domu a składającego się z kuchni, pokoju, sieni i drzwarki. Drugie mieszkanie składające się z pokoju, kuchni i sieni było zamieszkiwane przez H. M. (1). W 1978 Z., jedna z córek małżonków W. zawarła związek małżeński z J. A., który także wprowadził się do mieszkania przy ulicy (...).

Dowody: wypis aktu notarialnego Rep A 7452/69 (k.6), dokumentacja fotograficzna (k.139-144), zeznania Z. A. (k.148-149), zeznania J. A. (k.149-150), zeznania W. M. (1) (k.150) zeznania M. M. (1) (k.150-151)

W 1990 roku małżonkowie A. rozpoczęli budowę domu mieszkalnego jednorodzinne w głębi posesji. W. M. (1), któremu przysługiwało prawo własności nieruchomości w wysokości 8/120 udziałów, działając w imieniu swoim oraz swoich brai złożył sprzeciw co do tej inwestycji z uwagi na fakt, że małżonkowie A. przystępując do inwestycji nie uzyskali zgody wszystkich współwłaścicieli i z tego powodu została wydana decyzja o wstrzymaniu inwestycji. W dniu 27 czerwca 1991 roku J. i Z. małżonkowie A. nabyli od R. M., J. M., W. M. (1), M. M. (1) dalsze udziały w nieruchomości w łącznej wysokości 33/120. Na skutek tej transakcji udziały właścicielami nieruchomości byli H. M. (1) w udziale 24/120, Z. A. jako współwłaścicielka w 504/960 części oraz małżonkowie Z. A. i J. A. w udziale 33/120. Po nabyciu udziałów prace budowlane zostały wznowione. W tym czasie małżonkowie A. władali niemal całą nieruchomością, wybudowali ogrodzenie, dbali o zieleń i nasadzenia. H. M. (1) swoje posiadanie nieruchomości ograniczyła w zasadzie do korzystania z mieszkania w drewnianym budynku. Budowa domu była prowadzona tzw systemem gospodarczym i trwała do około 2000 roku, kiedy to małżonkowie A. wraz z dziećmi oraz S. W. przeprowadzili się do nowego domu.

Dowody: wypis aktu notarialnego Rep A 9902/91 (k.7-8). Mapa ewidencyjna 9k.9), odpis księgi wieczystej (k.41-42) zeznania Z. A. (k.148-149), zeznania J. A. (k.149-150), zeznania W. M. (1) (k.150) zeznania M. M. (1) (k.150-151)

W dniu 5 sierpnia 1998 roku zmarła H. M. (1). Spadek po H. M. (1) nabyła M. M. (2), której przysługuje udział w nieruchomości w wysokości 48/960, M. M. (1) i H. S., którym przysługuje udziały w wysokości po 24/960, oraz J. M., R. M., W. M. (1), A. M. (2), A. M. (1) i B. M., którym przysługuje udziały w wysokości po 16/96. Po śmierci H. M. (1) część jej rzeczy osobistych zabrał W. M. (1). Jej mieszkanie do chwili obecnej pozostaje zamknięte a kluczami dysponuje W. M. (1).

odpis księgi wieczystej (k.41-42)

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

W ocenie Sądu wniosek nie zasługuje na uwzględnienie:

W niniejszej sprawie mimo sprzecznych stanowisk stron stan faktyczny jest w zasadzie bezsporny. W szczególności bezsporny jest sam fakt istnienie współwłasności a także wysokość udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom. Poza sporem pozostają również okoliczności związane z objęciem przez małżonków W. a następnie małżonków A. udziałów w nieruchomości a także co do zasady nie jest sporny sposób korzystania z tej nieruchomości. Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty urzędowe w postaci wypisów aktów notarialnych i księgi wieczystej a także w oparciu o zeznania stron, które generalnie są sobą spójne i korespondują także ze złożonymi dokumentami. Dowody w postaci dokumentacji fotograficznej miały jedynie pomocniczy charakter.

W tej sytuacji spór między stronami sprowadza się do sporu w sferze prawnej. Rozważania prawne należy rozpocząć od stwierdzenia, że zgodnie z dyspozycją art.172 k.c. instytucja zasiedzenia polega na tym, iż posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20 jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze, bowiem wówczas nabywa własność po upływie lat 30. Definicję posiadania samoistnego zawiera natomiast, art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie samodzielnie włada jak właściciel. Posiadaczem samoistnym jest więc ten, kto tak z rzeczą postępuje jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie następujących przesłanek: samoistnego posiadania oraz odpowiedniego upływu czasu. Nie ma żadnych przeszkód, żeby przedmiotem zasiedzenia był udział w prawie własności.

Należy jednak podkreślić, że jeżeli przedmiotem zasiedzenia jest udział w nieruchomości, to oceny samoistności posiadania nie wolno dokonać z pominięciem treści przepisu art. 206 k.c.. Przepis ten stanowi, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z treści tego przepisu wynika jednoznacznie, że może występować i w praktyce często występuje sytuacja, w której całą rzeczą wspólną włada jedynie jeden współwłaściciel. Dopóki jednak taka sytuacja jest tolerowana przez pozostałych współwłaścicieli należy przyjąć, że tak ukształtowany sposób korzystania z nieruchomości daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Nie oznacza to jednak, że pozostali współposiadacze, którzy godzą się, aby jeden ze współwłaścicieli korzystał z całej rzeczy, wyzbywali się tym samym swojego uprawnienia do posiadania i korzystania z rzeczy. Należy bowiem odróżnić kwestię zrzeczenia się prawa od zagadnienia nie wykonywania uprawnień wynikających z prawa własności.

W realiach przedmiotowej sprawy wniosek o zasiedzenie dotyczy udziału, który przysługiwał zmarłej 5 sierpnia 1998 roku H. M. (1). Okolicznością bezsporną jest, że aż do swojej śmierci zamieszkiwała ona w jednym z dwóch mieszkań znajdujących się w drewnianym domu na terenie przedmiotowej nieruchomości oraz że w zżaden sposób nie była niepokojona w możliwości korzystania z tego mieszkania.. Brak jest jakichkolwiek dowodów na potwierdzenie twierdzeń wnioskodawców, jakoby od daty nabycia udziałów przez rodziców wnioskodawczyni doszło do zmiany

charakteru prawnego posiadania H. M. (1), w jakąś formę posiadania zależnego czy wręcz prekaryjnego. Wręcz przeciwnie, ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że ani małżonkowie W. ani małżonkowie A. nigdy nie mieli jakiegokolwiek władztwa nad mieszkaniem H. M. (1), o czym najlepiej świadczy fakt, że do tej pory nie mają do niego dostępu. Ewentualny bieg zasiedzenia mógłby więc biec dopiero od dnia jej śmierci tj od dnia 5 sierpnia 1998 roku ale w takim wypadku nie upłynął jeszcze termin zasiedzenia ani w dobrej, ani w złej wierze.

Wnioskodawczyni wniosła o stwierdzenie zasiedzenia udziału z dniem 1 stycznia 2015 roku, co oznacza, że początek biegu zasiedzeniu udziału miałyby nastąpić przy złej wierze w 1985 roku a przy dobrej wierze w 1995 roku. Wnioskodawczyni nie wskazała w treści wniosku z jakim konkretnym zdarzeniem należy wiązać początek biegu zasiedzenia, jak również nie potrafiła wskazać, żadnego zdarzenia w przeszłości które mogłoby skutkować zmianą charakteru posiadania.

Brak jest również jakichkolwiek przesłanek do stwierdzenia, że doszło do zasiedzenia tych udziałów które przysługują obecnie uczestnikom ( za wyjątkiem J. A.). Wręcz przeciwnie ze zgodnych w tym zakresie zeznań wnioskodawczyni oraz uczestników wynika, że w dalszym ciągu są oni a zwłaszcza W. M. (1) świadomi uprawnień wynikających z przysługującego im udziału w prawie własności. O tym świadczy już tylko fakt podjęcia czynności skutkujących wstrzymaniem budowy, bowiem podejmując te działania W. M. (1) działał z pełną świadomością, że przysługującego mu prawa. Takiej oceny nie zmienia fakt, że prawdopodobnie działanie W. M. (1) było ukierunkowanie na nakłonieniu małżonków A. do zakupu dalszych udziałów w nieruchomości. Należy jednak podkreślić, że działanie podejmowane w celu sprzedaży udziałów też należy uznać jako przejaw korzystania z prawa własności. Nadto należy podnieść, że uczestnicy w dalszym ciągu są świadomi uprawnień wynikających z przysługujących im udziałów w nieruchomości, które to udziały nabyli na skutek dziedziczenia po H. M.. Jak wynika z zeznań Z. A. miała miejsca sytuacja, kiedy to W. M. (1) w rozmowie z synową twierdził, że „w tym nowym domu też mu się coś należy”. Słowa te w ocenie Sądu świadczą o pełnej świadomości uprawnień wynikających z prawa współwłasności.

Sąd w pełni podziela stanowisko wyrażone w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 16 lutego 2016 roku I CSK 55/16, w którym wyrażony został pogląd, że dla uznania, że jeden ze współwłaścicieli samoistnie władał całą nieruchomością musi dojść do wyraźnego zaimplementowania woli objęcie całej nieruchomości w posiadanie. Należy zgodzić się też z poglądem, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że surowe wymagania stawiane współwłaścicielowi nieruchomości zmieniającemu zakres posiadania samoistnego podyktowane są troską o bezpieczeństwo stosunków prawnych i ochronę prawa własności, które byłoby narażone na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całej nieruchomości mógł łatwo doprowadzić do utraty prawa przez pozostałych współwłaścicieli na skutek zmiany swojej woli posiadania (postanowienie SN z dnia 2 marca 2012 roku I CSK 249/11).

Mając na względzie powyższe Sąd oddalił wniosek

Orzeczenie o kosztach zostało wydane w oparciu o przepis art. 520 § 2 k.p.c.

SSR Robert Opas

Zarządzenie: odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawczyni