

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 25 września 2019 roku wnioskodawca Z. N. (1) wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2010 roku własność nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) o powierzchni (...) ha oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka oznaczona numerem (...) dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie Wydział Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta (...) (...).

W uzasadnieniu swojego wniosku wnioskodawca podniósł iż poczynając od lipca 1979 roku Z. N. (1) przejął władanie nad nieruchomością objętą wnioskiem. Wcześniej nieruchomość pozostawała we władaniu jego teścia A. S.. Od tego czasu przejął za poprzednich właścicieli opłacanie podatki, nadto do 2018 roku przedmiotową nieruchomość oddawał w najem. W środowisku właścicieli -sąsiadów uważany był za właściciela nieruchomości.

Uczestniczka postępowania M. C. wniosła o oddalenie wniosku. Nie przyłączyła się do wniosku.

Pozostali uczestnicy postępowania przyłączyli się do wniosku .

Działający w imieniu nieznaney z miejsca pobytu uczestniczki postępowania kurator pozostawił wniosek do uznania sądu.

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2019 roku działający w imieniu wnioskodawczy pełnomocnik sprecyzował żądanie wniosku w ten sposób, że wniósł o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie przez I. N. (1) i Z. N. (2) do wspólności ustawowej małżeńskiej.

Postanowieniem z dnia Sąd Rejonowy w Bełchatowie po rozpoznaniu na rozprawie sprawy z wniosku Z. N. (3) z udziałem T. N., W. F., J. S. (1), M. C., E. S. (1)

o zasiedzenie postanowił:

1. stwierdzić, że Z. N. (3) syn Z. i I. oraz I. J. z domu S. córka A. i L. małżonkowie N. nabyli do wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 1 stycznia 2010 roku na własność nieruchomość położoną w Z. ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...) o powierzchni (...) ha obręb (...), jednostki ewidencyjne (...) Z. Miasto, powiat (...), województwo (...), dla której w Sądzie Rejonowym Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzony jest zbiór dokumentów(...)(...);

2. ustalić, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane z własnym udziałem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 sierpnia 1962 roku O. P., E. N. (1), E. V. (1) i A. S. oraz jego żona L. zawarli umowę darowizny na mocy której O. P. działająca w imieniu własnym i brata J. N. (1) i E. V. (1), E. N. (1) przekazały swoje udziały wynoszące 2/3 w nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) A. S. i natomiast jego żonie L. S. 1/3 część udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Natomiast w dniu 4 grudnia 1962 roku O. P. działająca w imieniu własnym i w imieniu: E. N. (1), E. V. (1) i J. N. (1) zawarła z teściami wnioskodawcy umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) przekazując A. S. i natomiast jego żonie L. S. 1/3 część udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Nieruchomość o zasiedzenie, której wnosi wnioskodawca położone jest w Z. przy ulicy (...) i ma powierzchnie 0,0845 ha. Działka stanowiła własność jego teścia A. S. w 2/3 części i jego żony (...)w 1/3 .

W dniu 17 lipca 1976 roku Z. N. (3) i I. S. zawarli związek małżeński

(...) roku zmarła L. S., natomiast A. S. zmarł w 2005 roku. Oprócz I. A. i L. S. mieli syna J. S. (2), który zmarł w dniu 18 listopada 2015 roku, jako spadkobierców ustawowych pozostawił siostrzenicę E. S. (1) oraz T. N. tj. dzieci I. N. (2).

W 1979 roku nieruchomości została przekazana Z. N. (3) i jego żonie I. nieformalnie. Nikt z rodziny N. nie rościł pretensji do przedmiotowej nieruchomości.

Na przedmiotowej nieruchomości wybudowany został dom, który wynajmowali początkowo od małżonków S. N.. Gdy najemcy próbowali remontować dom następcy prawni małż S. N. nie pozwalali nic robić i wzywali policję

W dniu(...)2013 roku zmarła I. S..

Przedmiotowe okoliczności nie budzą wątpliwości sądu. Istotną okolicznością w przedmiotowej sprawie jest fakt iż 1962 roku O. P. w imieniu: E. N. (1), E. V. (1) i J. N. (1) zawarła z teściami wnioskodawcy umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...).Od tego momentu A. S. w 2/3 zaś L. S. w 1/3 stali się z dniem 4 grudnia 1962 właścicielami nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...). Od tej daty nikt z rodziny N. nie mógł rościć pretensji do przedmiotowej nieruchomości. Roszczenie uczestniczki postępowania M. C. wynikł jedynie z błędu który Sąd wykrył w chwili sporządzania orzeczenia dotyczący udziału małżonków A. i L. S. do przedmiotowej (...). Z analizy przedstawionych Sądowi aktów notarialnych niewątpliwie wynika, iż cały udział w nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...) został im przekazany, a nie jak wynika z zapisu w Zbiorze dokumentów A. S. 4/9 a L. S. 2/9, gdyby bowiem przenieść udziały z aktów i sprowadzić do ułamka w części 9 to A. S. przysługuje udział 6/9 a L. S. 3/9 co oznacza, iż została przekazana całości nieruchomości. Twierdzenia więc, iż M. C. przysługuje część po dziadkach nie jest prawdziwa i nie znajduje potwierdzenia w zebranych materiale dowodowy.

W ocenie sądu trudno zgodzić się z zeznaniami świadka J. B. iż ta widziała na przedmiotowej nieruchomości M. C. która nie potrafiła odnieść się czy ta posiadała klucze do przedmiotowej nieruchomości.

Mając takie ustalenia Sąd zważył, iż wniosek o zasiedzenie zasługuje na uwzględnienie.

Istota zasiedzenia polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa przez oznaczony w ustawie czas. Zasiedzenie biegnie przeciwko właścicielowi. W ten sposób dochodzi do uzgodnienia stanu faktycznego ze stanem prawnym. Zasiedzenie jest sposobem nabycia własności rzeczy cudzej.

Zgodnie z art. 172 § 1 KC 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. Natomiast w myśl § 2 tegoż artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W świetle powołanego wyżej przepisu art. 172 KC podstawowymi przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest: samoistne posiadanie nieruchomości oraz upływ określonego czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Przepis art. 336 KC definiuje posiadanie wskazując, że posiadaczem rzeczy jest zarówno 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).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel w sposób odpowiadający treści prawa własności, a więc korzysta z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzania nią. Konieczne jest zatem - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1998 r., I CKN 430/98 (OSNC 1999, nr 11, poz. 198) - wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa.

Okoliczności faktyczne mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ustalił na podstawie zeznań wnioskodawcy, złożonych do akt aktów notarialnych z sierpnia i grudnia 1962 roku i świadków: U. D., I. N. (3). Zeznania ich korespondują z aktami notarialnymi z których niewątpliwie wynika, iż poczynając od 1962 to małżonkowie S. byli jedynym właścicielami działki o zasiedzenie które wnoszą wnioskodawcy. Z dokumentów przedstawionych Sądowi niewątpliwie wynika, iż od 4 grudnia 1962 roku jedynie A. S. w 2/3 i L. S. w 1/3 stali się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości i byli jedynymi właścicielami tej nieruchomości od tego dnia. Fakt iż przekazał przedmiotową nieruchomość w posiadanie zależnie nie stanowiło podstaw do stwierdzenia, iż wyzbyli się własności. Jako właściciele mogli więc przedmiotową nieruchomość wynajmować komu chcieli i na warunkach jakie im odpowiadało. Nie budzi więc wątpliwości iż poczynając od śmierci L. S. a następnie od chwili przekazania przedmiotowej nieruchomości przez A. S. w wnioskodawcy i jego żonie biegł termin do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. Od tego momentu należy liczyć okres samoistnego ich posiadania przedmiotowej nieruchomości. Akceptowanie najmu zainicjowanego przez poprzedniego właściciela nie pozbawiało ich samoistnego posiadania i władztwa nad rzeczą. Zachowanie ich polegające na opłacaniu podatków utwierdza Sąd w przekonaniu o sprawowaniu władztwa nad przedmiotową nieruchomością.

W ocenie Sądu z przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego wynika, że - co szczegółowo opisano wyżej - posiadaczami samoistnymi objętej wnioskiem działki byli co najmniej od 1 stycznia 1980 roku małżonkowie N. i oni posiadali przedmiotową nieruchomość do dnia 1 stycznia 2010 roku, kiedy to upłynął okres 30 letniego posiadania uprawniającego do stwierdzenia z tą datą zasiedzenia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając że nie zachodzą podstawy do odstąpienia od zasady, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła uczestniczka M. C. zaskarżając postanowienie w całości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie :

I. naruszenie prawa materialnego tj. art. 172 § 1 k.c., przez przyjęcie, że wnioskodawca Z. N. (3) nabył przez zasiedzenie nieruchomość stanowiącą przedmiot wniosku, mimo że według mojej wiedzy, złożonych wyjaśnień i zeznań świadków wynika, iż nie władał tą nieruchomością, nie troszczył się o nią, nie zamieszkiwał w niej, nie płacił podatków

II. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 233 k.p.c. przez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, prowadzącą do nieuzasadnionego przyjęcia, iż wnioskodawca nabył nieruchomość przez zasiedzenie, mimo że zeznania świadków, których powołałam wskazywały, że Z. N. (3) nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości;

III. błędne ustalenie stanu faktycznego, które miało wpływ na rozstrzygnięcie.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżąca wносиła o:

1. zmianę zaskarżonego w całości Postanowienia oraz oddalenie wniosku, ewentualnie
2. jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji
3. o załączenie do niniejszej sprawy akt sprawy o sygn. akt: I Ns 231/14, toczącej się przed Sądem Rejonowym w Bełchatowie, albowiem z akt tych wynika, iż wnioskodawca nigdy nie był samoistnym posiadaczem nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik uczestnika wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość o zasiedzenie, której wnosi wnioskodawca położona jest w Z. przy ulicy (...) i ma powierzchnię (...) ha. Pierwotnie właścicielem nieruchomości był K. P. który jeszcze przed I wojną światową sprzedał ją E. N. (2). E. N. (2)

zmarł w 1918r. pozostawiając troje dzieci E. N. (2) , E. V. (2) i J. A.. Na mocy aktu notarialnego z dnia 1 września 1932r. rep. (...) J. A. udział 1/3 w tej nieruchomości sprzedała J. N. (2).

Dowód: akt notarialny k. 234

J. N. (2) zmarł w 1951r. Postanowieniem z dnia 1 sierpnia 1962r. w sprawie I Ns 417/62 Sąd Powiatowy w Ł. stwierdził, że spadek po J. N. (2) nabyła żona E. N. (1) oraz dzieci O. P. i J. N. (1) w pozostałych $\frac{3}{4}$ części z wyłączeniem udziału spadkodawcy w majątku objętym małżeńską wspólnością majątkową który to udział odziedziczyły dzieci w częściach równych.

Dowód: postanowienie Sądu k. 245

Aktami notarialnymi z dnia 24 sierpnia 1962r. i 4 grudnia 1962r. O. P. reprezentując brata J. N. (1) , E. N. (1), E. V. (2) przekazali swoje prawa do nieruchomości w udziale 2/3 na rzecz A. S. w 2/3 części i L. S. w 1/3 części.

Dowód: akty notarialne k. 236-240

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 1962r. Sąd Powiatowy w Ł. urządził dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. zbiór dokumentów (...) (...) w którym ujawniono własność A. S. w 4/9 częściach oraz L. S. w 2/9 częściach. Obecnie dla przedmiotowej nieruchomości urządzony jest w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bełchatowie zbiór dokumentów (...) nr (...).

Dowód: postanowienie Sądu k. 241

zaświadczenie k. 97

W dniu 25 września 1979r. zmarła L. S., a spadek po niej nabyły dzieci I. N. (2) , J. S. (2) i E. S. (2) po 1/3 części każde z nich.

Dowód: postanowienie Sądu k. 242

W 1982r. przez kilka miesięcy zameldowany na posesji przy ul. (...) był wnioskodawca Z. N. (3). Po jego wyprowadzce lokal zajmowali inni najemcy.

Dowód: - zeznania wnioskodawcy Z. N. k.93

I. N. (2) zmarła 2 czerwca 2013r. a spadek po niej odziedziczył mąż Z. N. (3) oraz dzieci E. S. (1) oraz T. N. po 1/3 części każde z nich.

Dowód: akt poświadczenia dziedziczenia. k. 246-248

Oprócz I. A. i L. S. mieli syna J. S. (2), który zmarł w dniu 18 listopada 2015 roku, jako spadkobierców ustawowych pozostawił żonę J. S. (1) w 2/4 części oraz dzieci rodzeństwa tj. dzieci I. N. (2), a mianowicie E. S. (1) oraz T. N. po $\frac{1}{4}$ części.

Dowód: - postanowienie Sądu k. 40 kat I Ns 664/17 Sądu Rejonowego w

B.

W 1995r. K. N. zawarła umowę najmu mieszkania znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości z J. S. (2) jako wynajmującym.

Dowód: umowa k. 479 akt I Ns 652/17 Sądu Rejonowego w Bełchatowie

We wniosku o przyłączenie do sieci kanalizacyjnej w 2008r. K. N. jako współwłaściciela nieruchomości wskazała A. S..

Dowód: - oświadczenie k. 391 akt I Ns 652/17 Sądu Rejonowego w Bełchatowie.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka U. D., świadek bowiem stwierdza, iż wnioskodawca z żoną otrzymał od A. S. przedmiotową nieruchomość i to już w 1979r. Takim twierdzeniom przeczą inne dowody w szczególności nawet twierdzenia samego wnioskodawcy składane na potrzeby sprawy I Ns 652/17 Sądu Rejonowego w Bełchatowie. U. D. jest siostrą wnioskodawcy i jest żywotnie zainteresowana treścią pozytywnego dla wnioskodawcy rozstrzygnięcia. Z kolei J. B. pomimo że mieszka po sąsiedzku nigdy na nieruchomości nie widywała wnioskodawcy nieruchomości kojarzyła wyłącznie z lokatorami Państwem D. a później z N.. S. nie mógł przekazać nieruchomości wnioskodawcy i jego żonie gdyż jak wynika z materiału dowodowego w latach 90-tych nieruchomości wynajmował J. S. (2), a nie wnioskodawca. Ponadto Państwo N. lokatorzy nieruchomości wskazywali, iż to A. S. doglądał nieruchomości i się nią interesował.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja uczestniczki okazała się zasadna.

W pierwszej kolejności należy przypomnieć, że w postępowaniu apelacyjnym Sąd II instancji jest przede wszystkim instancją merytoryczną, a nie tylko kontrolną, w związku z czym nie jest związany przedstawionymi w apelacji zarzutami naruszenia prawa materialnego i może nawet bez podniesienia takich zarzutów - albo wykraczając poza ich zakres - dokonać szczegółowej analizy zasadności zastosowania przez Sąd I Instancji unormowań materialnoprawnych. Innymi słowy Sąd Okręgowy powinien, bez względu na zakres zarzutów wskazać właściwe przepisy prawa mające zastosowanie w danej sprawie, a więc także wyeliminować błędy prawne Sądu Rejonowego, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji (por. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, baza Legalis).

W przedmiotowej sprawie zarzuty apelacji co prawda nie dotyczą pewnych problemów niemniej jednak zaskarżone rozstrzygnięcie nie może się ostać w obrocie prawnym, a to właśnie dlatego, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał sprawy i to w kilku aspektach niewłaściwie stosując prawo materialne.

Przede wszystkim Sąd błędnie założył, iż A. S. był właścicielem całości nieruchomości chociaż jak wynika z załączonych do akt sprawy dokumentów był on właścicielem jedynie w 4/9 części, jego żona L. S. w 2/9 części, a w pozostałych 3/9 części własność pozostała przy poprzedniku prawnym uczestniczki M. C.. W efekcie wnioskodawca jest współwłaścicielem nieruchomości z tytułu spadkobrania po swojej żonie I.. Skoro wnioskodawca jest współwłaścicielem to pojawia się problem zasiedzenia udziału pozostałych współwłaścicieli albowiem wnioskiem objęta jest nieruchomość jako całość.

Przyjmuje się powszechnie, iż możliwe jest nabycie przez współwłaściciela nieruchomości przez zasiedzenie udziału we współwłasności innego współwłaściciela (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1956 r., 3 CO 38/55, OSNCK 1956, nr 3, poz. 88; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1999 r., I CKN 154/98). Jeżeli władanie nieruchomości wynika ze stosunku współwłasności, wówczas warunkiem zasiedzenia udziału innego współwłaściciela jest zmiana (rozszerzenie) zakresu posiadania przez zasiadającego współwłaściciela ponad posiadanie wynikające ze współwłasności (art. 206 KC) oraz uzewnętrznienie tego w stosunku do otoczenia i współwłaściciela, którego udział jest objęty zasiedzeniem (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61; z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/06, Monitor Prawniczy 2007, nr 4, s. 172; z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11). Nie przesądza o tym samodzielne wykonywanie uprawnień, ponoszenie ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości, a nawet pokrycie kosztów remontu lub modernizacji przedmiotu współwłasności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08). O wykroczeniu poza uprawnienia współwłaścicielskie można natomiast mówić wtedy, gdy posiadający współwłaściciel podejmuje sam decyzje o znaczących zmianach w przedmiocie współwłasności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09).

Ciężar udowodnienia przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu. W tego rodzaju sprawach wykluczone jest ustawowe domniemanie samoistności posiadania. Uznano, że surowe wymaganie dla współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego, uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego.” (por. postanowienie SN z dnia 15 maja 2018r. II CSK 6/18, baza Legalis).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podkreślić, iż w toku procesu wnioskodawca nie wykazał, iż zmienił zakres swojego posiadania samoistnego uszczuplając tym samym prawa pozostałych współwłaścicieli. Mało tego z akt sprawy I Ns 652/17 Sądu Rejonowego w Bełchatowie wynika nawet, iż to nie on był samoistnym posiadaczem, a za takiego uważał A. S.. (por. protokół przesłuchania wnioskodawcy w sprawie I Ns 652/17 k.70). W tamtym postępowaniu wnioskodawca wprost zeznał, iż do śmierci A. S. to on pobierał czynsz od N. zamieszkujących nieruchomość. Jeżeli się przy tym zauważy, iż przez pewien czas nieruchomość wynajmował J. S. (2) (od 1995r.) który jednocześnie opłacał podatki to nie sposób wnioskodawcy przypisać przymiot samoistnego posiadania nieruchomości przez okres wymagany do zasiedzenia.

Nie sposób także dostrzec manifestacji posiadania samoistnego przez wnioskodawcę w sytuacji kiedy najbliższe sąsiadki nieruchomości J. B. i J. S. (3) nie widywały wnioskodawcy na działce. Nie manifestował ona zatem swojego posiadania w taki sposób aby było dostrzegalne dla otoczenia , iż to wyłącznie on jest właścicielem nieruchomości.

Wszystkie powyższe okoliczności wskazują, iż należało zmienić zaskarżone orzeczenie i wniosek jako bezzasadny oddalić, a to na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 520 par. 1 k.p.c.

Jarosław Gołębiowski Dariusz Mizera del. Agata Kowalska