

Sygn. akt VIII Ns 197/15

POSTANOWIENIE

Dnia 22 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku M. K. (1)

z udziałem J. G.

o zasiedzenie nieruchomości

oddala wniosek.

Sygn. akt VIII Ns 197/15

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 22 maja 2015 roku M. K. (1) wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...). W uzasadnieniu M. K. (1) podała, że w sprawie I Ns 394/06 zasądzono na rzecz jej byłego męża, J. K., nienależną spłatę. W ocenie M. K. (1) zasądzenie od niej spłaty było wynikiem błędu adwokata oraz sądu, w związku z czym wnioskodawczynie składała apelację oraz zażalenia.

(wniosek k. 2)

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2015 roku Sąd na podstawie art. 510 §2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika J. G..

(postanowienie k. 34)

Na rozprawie w dniu 22 grudnia 2015 r. M. K. (1) poparła wniosek, precyzując, że wnosi o stwierdzenie nabycia prawa własności przez zasiedzenie w kwietniu 2015 r. Natomiast J. G., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniósł o oddalenie wniosku. (protokół rozprawy k. 42- 43)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Od dnia 20 listopada 1990 r. M. K. (1) była zameldowana w J. przy ulicy (...). Od tego dnia wnioskodawczynie zamieszkała na stałe na terenie powyższej nieruchomości.

(zaświadczenie k. 12, zeznania wnioskodawczynie k. 42 v. w zw. z k. 43 v.)

W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), jako współwłaściciele byli wpisani M. K. (1) i J. K. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. W wyniku sądowego podziału majątku zasądzono od M. K. (1) na rzecz jej byłego męża spłatę. Ponieważ wnioskodawczynie nie zgadzała się z obowiązkiem spłaty, nie

spełniła świadczenia na rzecz swojego byłego męża. W związku z tym J. K. złożył wniosek do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji. W trakcie egzekucji komorniczej nastąpiła sprzedaż nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...) w drodze licytacji publicznej.

(zeznania wnioskodawczynie k. 42 v. w zw. z k. 43 v.)

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi w sprawie II 1 Co 1215/13 przysądził na rzecz J. G. prawo własności nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...).

(kserokopia odpisu postanowienia k. 17)

Pismem z dnia 11 marca 2015 r. komornik sądowy M. K. (2) wezwał M. K. (1) do dobrowolnego opróżnienia nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...).

(wezwanie k. 16)

W dniu 22 kwietnia 2015 r. komornik sądowy M. K. (2) doprowadził do opuszczenia przez wnioskodawczynię przedmiotowej nieruchomości. Następnie nieruchomość zajął J. G..

(zeznania wnioskodawczynie k. 42 v. w zw. z k. 43 v., zeznania uczestnika k. 43 w zw. z k. 43 v.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty i ich kserokopie, stosując w tym względzie art. 308 kpc, a także na podstawie zeznań obu stron.

Na rozprawie w dniu 22 grudnia 2015 r. Sąd oddalił wniosek M. K. (1) o załączenie akt sprawy I Ns 162/06, gdyż wskazana przez wnioskodawczynię okoliczność nie miała dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy żadnego znaczenia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Instytucja zasiedzenia regulowana jest w art. 172 – 176 k.c. Jego istota polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu (E. J., (...), W. – Z. 1996, s. 9). Instytucja ta odnosi się jedynie do praw rzeczowych, a jej funkcją jest usunięcie rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym, a stanem prawnym.

Stosownie do treści art. 172 § 1 k.c., 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 (zasiedzenie). § 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zasiedzenie to pierwotny sposób nabycia własności nieruchomości, do którego może dojść jedynie na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek, jakimi są: posiadanie samoistne przedmiotu podlegającego zasiedzeniu rozumiane jako sprawowanie władztwa nad rzeczą wyrażone w sposób subiektywny i obiektywny (corpus i animus) oraz upływ czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Stosownie do treści art. 336 k.c., 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).

A zatem, w świetle powołanego przepisu posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i we własnym interesie. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania nią dla siebie

(cum animo rem sibi habendi), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, zakres władztwa.

W literaturze wskazuje się (A. Kunicki, w: System, t. II, s. 832), że posiadanie samoistne tym różni się od posiadania zależnego, że to pierwsze jest władztwem nad rzeczą niezawisłym od dyspozycji innej osoby, zaś drugie jest władztwem podporządkowanym innej osobie, nawet gdy między właścicielem lub posiadaczem samoistnym a posiadaczem zależnym nie było żadnego stosunku umownego. Czynnikiem, który stanowi kryterium pozwalające odróżnić posiadanie samoistne od zależnego jest więc czynnik woli (animus). Posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel, ten zaś, kto przy władaniu wyraża wolę korzystania z niej w zakresie odpowiadającym innemu prawu, jest posiadaczem zależnym. Istotne jest, aby interpretacja elementu woli miała charakter obiektywny, przy czym przyjęcie takiego stanowiska nie oznacza eliminacji rzeczywistej woli posiadacza przy ocenie charakteru posiadania. Na podstawie przejawów zewnętrznych woli ustala się wolę rzeczywistą, która decyduje o charakterze samego posiadania (tak między innymi E. J. (2), (...), Z. 2002 rok, str. 135 i nast.).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego, którego konstytutywne cechy stanowią: wola posiadania nieruchomości dla siebie oraz faktyczne władanie rzeczą. Dla posiadania samoistnego podstawowe znaczenie ma intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie. Przy czym, przy ustalaniu charakteru posiadania należy mieć na uwadze manifestowane na zewnątrz wobec otoczenia zachowanie posiadacza. Natomiast zakres faktycznego władztwa nad rzeczą przy posiadaniu samoistnym odpowiadający prawu własności, sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z rzeczą jak właściciel.

Posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, ale także wtedy, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz tak, jakby nim był (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94 za S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, str. 203, tak m.in. Edward Janeczko „Zasiedzenie” Zielona Góra 2002 rok). Sama deklaracja wnioskodawcy nie może wystarczyć dla przyjęcia istnienia po jego stronie woli władania rzeczą jak właściciel. Istotne są jej zewnętrzne przejawy. Zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

W ocenie Sądu z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nie upłynął odpowiedni okres czasu. Do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest, aby władający nieruchomością był jej posiadaczem oraz aby posiadanie to trwało przez czas określony w ustawie. Artykuł 172 k.c. łączy wymagany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. W ocenie Sądu przesłanka ta w niniejszej sprawie nie została spełniona.

Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto posiada usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że posiada rzecz zgodnie z prawem, które mu przysługuje. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku praw do rzeczy, ale także brak wiadomości spowodowany niedbalstwem, polegającym na przykład na nie sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości posiadającej księgę wieczystą. Nie ulega wątpliwości, że M. K. (1) była posiadaczem nieruchomości w złej wierze, gdyż wiedziała, iż utraciła prawo własności nieruchomości w drodze licytacji przeprowadzonej przez komornika. A zatem do wnioskodawczyni należy zastosować trzydziestoletni termin wskazany w art. 172 § 2 kc.

Jak już wskazano powyżej, postanowieniem z dnia 3 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi w sprawie II 1 Co 1215/13 przysądził na rzecz J. G. prawo własności nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...). Z zeznań J. G., popartych kserokopią odpisu wymienionego postanowienia wynika, że uczestnik otrzymał tytuł wykonawczy w dniu 2 stycznia 2015 r. Wobec tego do uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności musiało dojść pomiędzy datą jego wydania, a dniem wydania tytułu wykonawczego. Natomiast posiadanie nieruchomości wnioskodawczyni utraciła w dniu 22 kwietnia 2015 r. na skutek czynności komornika sądowego. Zatem nie ulega wątpliwości, że okres

przez który M. K. (1) posiadała nieruchomość po utracie prawa własności na skutek sprzedaży w drodze licytacji publicznej, był zbyt krótki, aby doprowadzić do ponownego nabycia tego prawa przez zasiedzenie.

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak w sentencji postanowienia.