

Sygn. akt I Ns 754/18

POSTANOWIENIE

Dnia 10 grudnia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Patrycja Łuczak

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2019 roku w Zgierzu na rozprawie

z wniosku **B. D.**

z udziałem **K. C., B. C., M. C.**
i D. C.

o zasiedzenie

postanawia:

1. stwierdzić, że B. D. nabyła przez zasiedzenie z mocy samego prawa z dniem 31 października 2016 roku udziały we współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) składającej się z działki numer (...) o powierzchni 0,1354 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta nr (...) – udział 1/3 (jedna trzecia) część w miejsce K. C., udział 1/9 (jedna dziewiąta) część w miejsce B. C., udział 1/9 (jedna dziewiąta) część w miejsce M. C. i udział 1/9 (jedna dziewiąta) część w miejsce D. C.;
2. ustalić, iż uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania na zasadzie sprzeczności interesów z art. 520 § 2 k.p.c., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu;
3. przyznać i wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu na rzecz adw. B. Z. kwotę 2.214 (dwa tysiące dwieście czternaście złotych), w tym należny podatek od towarów i usług, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną uczestniczce B. C. z urzędu.

Sygn. akt I Ns 754/18

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 10 sierpnia 2018 r. B. D. wystąpiła o stwierdzenie, iż nabyła przez zasiedzenie nieruchomość o powierzchni 0,1354 ha oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...) położoną w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą numer (...) w zakresie udziału K. C. w wysokości 1/3 części, udziału B. C. w wysokości 1/9 części, udziału M. C. w wysokości 1/9 części i udziału D. C. w wysokości 1/9 części z dniem 31 października 2016 r. oraz zasądzenie od uczestników w częściach równych kosztów postępowania.

(wniosek – k. 4-18)

Na rozprawie w dniu 21 marca 2019 r. uczestnicy M. C., B. C., D. C. i K. C. wnieśli o oddalenie wniosku.

(protokół – k. 80)

Na ostatnim terminie rozprawy pełnomocnik wnioskodawczynie poparł wniosek, pełnomocnik uczestniczki B. C. wniósł o oddalenie wniosku i nieobciążanie uczestniczki kosztami postępowania, a pozostali uczestnicy podtrzymali stanowisko jak dotychczas.

(protokół – k. 174, k. 176)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

S. C. był właścicielem zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,1354 ha oznaczonej jako działka numer (...) położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą numer (...).

(odpis księgi wieczystej – k. 72-72v, wypis z rejestru gruntów – k. 75)

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 1986 r. w sprawie I Ns 748/86 Sąd Rejonowy w Z. stwierdził, iż spadek po S. C. zmarłym dnia 8 października 1986 r. na podstawie ustawy nabył w całości jego brat H. C..

(postanowienie – k. 11 załączonych akt I Ns 748/86)

W 1986 r., po śmierci S. C., ojciec wnioskodawczynie H. C. przekazał jej całą nieruchomość przy ul. (...), żeby miała gdzie mieszkać po rozwodzie. Wnioskodawczynie zamieszkała na nieruchomości wraz z nastoletnią córką.

(przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:30:15, zeznania świadka H. W. – k. 134 00:10:08-00:22:32, zeznania świadka E. J. – k. 134 00:27:08-00:40:58)

Bracia wnioskodawczynie i ich rodziny wiedzieli, że rodzice pozwolili jej tam zamieszkać po rozwodzie oraz że z niej korzysta.

(przesłuchanie uczestniczki B. C. – k. 134 01:10:03-01:20:53 w zw. z k. 84 wyjaśnień informacyjnych 00:11:29-00:27:10, przesłuchanie uczestnika K. C. – k. 178 00:15:25-00:17:37 w zw. z k. 84 wyjaśnień informacyjnych 00:42:25 -00:44:20, zeznania świadka E. J. – k. 134 00:40:58-00:47:36)

Pozostali członkowie rodziny wiedzieli o przeznaczeniu nieruchomości dla wnioskodawczynie.

(przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:39:20)

Rodzice wnioskodawczynie – H. i A. C. oraz jej bracia – K. C. i J. C. mieszkali w sąsiadujących ze sobą budynkach przy ul. (...) w G..

(przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:39:20)

Od października 1986 r. wnioskodawczynie opłacała podatek od nieruchomości przy ul. (...).

(przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:39:20, pismo z Urzędu Miejskiego w G. – k. 74)

Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 1987 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu wydanym

w sprawie I Ns 15/87 zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Zgierzu dnia 16 grudnia 1986 r. w sprawie I Ns 748/86 w ten sposób, iż stwierdził, że spadek po S. C. nabył brat H. C. i bratanica H. J. z doku S. po 8/32 części spadku, siostrzenica H. M. z doku K. i siostrzeniec Z. K. po 4/32 części spadku oraz bratankowie J. S., S. S. (2), M. S. i K. S. po 2/32 części spadku.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia postanowienia w sprawie I Ns 15/87 z 13 kwietnia 1987 r. – k. 37-38, postanowienie – k. 49 załączonych akt I Ns 15/87)

W dniu 24 maja 1988 r. w sprawie I Ns 578/87 H. M., K. S., Z. K., H. J., S. S. (2) i H. C. zawarli ugodę częściową, na mocy której zgodnie wniesli o przyznanie nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) na rzecz H. C., której wartość zgodnie ustalili na kwotę 2.000.000 zł. Z tytułu spłaty H. C. zobowiązał się uiścić

na rzecz H. M. i Z. K. łącznie kwoty po 250.000 zł, z tym że kwoty po 200.000 zł uiścił w dniu zawarcia ugody na sali rozpraw z kwoty przekazanej mu wówczas przez córkę B. D.. Pozostałe kwoty po 50.000 zł H. C. zobowiązał się uiścić na rzecz H. M. i Z. K. do dnia 31 grudnia 1988 r. z odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności, z tym że na poczet spłaty długu, tytułem zastawu wręczył Z. K. pierścionek pochodzący od jego córki B. D.. H. C. zobowiązał się również uiścić na rzecz K. S. kwotę 125.000 zł do 31 lipca 1988 r., zaś na rzecz S. S. (2) kwotę 125.000 zł w dwóch ratach po 62.500 zł do dnia 31 lipca 1988 r. i 31 grudnia 1988 r. H. C. zobowiązał się również do uiszczenia na rzecz H. J. kwoty 500.000 zł, z czego 140.000 zł przekazał w dniu zawarcia ugody, kwotę 160.000 zł zobowiązał się zapłacić do 31 lipca 1988 r., a kwotę 190.000 zł do 31 grudnia 1988 r. z odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia ugody – k. 39-40, ugoda – k. 79v-80v załączonych akt I Ns 578/87)

Postanowieniem z dnia 24 maja 1988 r. w sprawie I Ns 478/87 Sąd Rejonowy w Z. dokonał działu spadku po S. C. w ten sposób, że objął działem spadku nieruchomość położoną w G. przy ul. (...) o wartości 2.000.000 zł. Sąd dokonał działu spadku w ten sposób, że w/w nieruchomość przyznał na własność H. C. oraz zasądził od H. C. na rzecz dwóch pozostałych spadkobierców nieobecnych przy zawieraniu ugody, tj. J. S. i M. S. tytułem spłaty kwoty po 125.000 zł płatne do dnia 31 grudnia 1988 r. z odsetkami w wysokości 8 % w razie uchybienia terminowi płatności. Ponadto Sąd umorzył postępowanie w zakresie objętym ugodą częściową z dnia 24 maja 1988 r.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia postanowienia – k. 41-42, postanowienie – k. 81-81v załączonych akt I Ns 578/87)

B. D. spłaciła pozostałych spadkobierców po S. C., w tym w dniu 26 maja 1988 r. Z. K. pokwitował odbiór kwoty 50.000 zł tytułem pozostałej części spłaty z nieruchomości na ul. (...).

(przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:39:20, zeznania świadka E. J.

– k. 134 00:27:08-00:47:36, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia pokwitowania – k. 43)

Wnioskodawczyni sukcesywnie remontowała dom przy ul. (...). Zrobiła pokrycie dachowe, zmieniła instalację elektryczną, założyła centralne ogrzewanie, podciągnęła wodę, zmieniła podłogi, okna, parapety, drzwi wejściowe wewnętrzne

i zewnętrzne. Co kilka lat odmalowywała ściany wewnętrzne.

(przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:39:20, przesłuchanie uczestniczki B. C. – k. 134 01:10:03-01:20:53 w zw. z k. 84 wyjaśnień informacyjnych 00:37:30-00:40:55, zeznania świadka H. W. – k. 134 00:10:08-00:26:31, zeznania świadka E. D.

-J. – k. 134 00:27:08-00:40:58)

Nie pytała się nikogo o zgodę na wykonywanie remontów.

(przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:39:20, zeznania świadka E. J. – k. 134 00:40:58-00:47:36)

Wnioskodawczynie karczowała na działce chwasty, sadziła krzewy, iglaki, siała trawę.

(przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:39:20, zeznania świadka H. W. – k. 134 00:22:32-00:26:31, zeznania świadka E. J. – k. 134 00:27:08-01:00:27)

Bracia odpłatnie jej pomagali: K. C. wymienił podłogę w kuchni, a J. zbudował budę dla psa i wyciął kilka spróchniałych drzewek owocowych.

(przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:30:15-00:39:20, zeznania świadka E. J. – k. 134 00:56:16-00:58:00)

K. C. pomógł także siostrze w remoncie kotłowni. (...) zakupiła wnioskodawczynie.

(przesłuchanie uczestnika K. C. – k. 178 00:15:25-00:17:37)

W latach 80-tych wnioskodawczynie ogrodziła nieruchomość.

(przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:39:20, zeznania świadka H. W. – k. 134 00:22:32-00:26:31, zeznania świadka E. J. – k. 134 00:27:08-00:40:58)

Nikt nie sprzeciwiał się wykonywaniu tych prac przez wnioskodawczynię.

(zeznania świadka E. J. – k. 134 00:40:58-00:47:36)

W ocenie otoczenia wnioskodawczynie była właścicielką nieruchomości.

(zeznania świadka H. W. – k. 134 00:22:32-00:26:31)

W 1994 r. na nieruchomości przy ul. (...) zamieszkała A. C.. Wnioskodawczynie się nią opiekowała w chorobie. A. C. nie podejmowała decyzji odnośnie nieruchomości i nie partycypowała w kosztach jej utrzymania. W tym czasie emerytura A. C. przysyłana była na adres jej zamieszkania przy ul. (...).

(przesłuchanie wnioskodawczynie – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:30:15-00:39:20, przesłuchanie uczestniczki B. C. – k. 134 01:20:53-01:26:26, przesłuchanie uczestniczki M. C. – k. 178 00:13:48-00:15:22, przesłuchanie uczestnika K. C. – k. 178 00:17:38-00:22:49, zeznania świadka H. W. – k. 134 00:10:08-00:22:32, zeznania świadka E. J. – k. 134 00:47:36-056:16 i 00:59:16-01:00:27, kopia dokumentacji medycznej – k. 106-114)

H. C. i A. C. kupili K. C.

i J. C. maluchy na przedpłaty. Resztę ceny za swój samochód dopłacił J. C.. Za malucha dla K. C. dalsze wpłaty uiściła A. C.. Z samochodu tego korzystała wnioskodawczynie od 1989 roku do połowy 1990 roku, a następnie K. C. przez kolejne 8-9 lat.

(przesłuchanie uczestnika K. C. – k. 178 00:17:38-00:24:43, przesłuchanie uczestniczki B. C. – k. 134 01:10:03-01:20:53 i k. 178 00:24:50-00:31:06)

Spadek po H. C. zmarłym 18 grudnia 1997 r. nabyli: żona A. C., córka B. D., syn K. C. i syn J. C. po 1/4 części każde z nich.

(bezsporne, a ponadto poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu poświadczenia dziedziczenia – k. 44-44v)

Spadek po A. C. zmarłej 7 sierpnia 2013 r. nabyli: córka B. D., syn K. C. i syn J. C. po 1/3 części spadku każde z nich.

(bezsporne, a ponadto poświadczona za zgodność kopia aktu poświadczenia dziedziczenia – k. 56-56v)

Spadek po J. C. zmarłym dnia 14 listopada 2013 r. nabyli: żona B. C., córka M. C. i syn D. C. po 1/3 części spadku każde z nich.

(bezsporne, a ponadto kopia aktu poświadczenia dziedziczenia – k. 126-126v)

Około 2016-2017 r. wnioskodawczyni przeprowadziła remont dachu na garażu posadowionym na przedmiotowej nieruchomości, wjazd do garażu i ścieżka do domu zostały wyłożone kostką brukową, została ponownie wymieniona siatka ogrodzeniowa.

(zeznania świadka E. J. – k. 134 00:27:08-00:40:58)

Wnioskodawczyni ponosiła koszty związane z utrzymaniem nieruchomości przy ul. ściegiennego 4b. Pozostali współwłaściciele nie partycypowali w przedmiotowych opłatach.

(przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:39:20, przesłuchanie uczestniczki B. C. – k. 134 01:10:03-01:20:53, zeznania świadka E. J. – k. 134 00:40:58

-00:56:16, poświadczona za zgodność z oryginałem kopie dowodów opłat – k. 63-67, pismo z Urzędu Miejskiego w G. – k. 74)

Wnioskodawczyni nie płaciła nikomu za korzystanie z tej nieruchomości.

(przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:30:15)

Nikt nie zgłaszał do wnioskodawczyni pretensji odnośnie przedmiotowej nieruchomości do czasu niniejszej sprawy.

(przesłuchanie wnioskodawczyni – k. 134 01:02:42-01:06:59 w zw. z k. 98 wyjaśnień informacyjnych 00:11:18-00:39:20 oraz k. 134 01:09:10-01:10:03, zeznania świadka H. W. – k. 134 00:10:08-00:22:32, zeznania świadka E. J.

– k. 134 00:27:08-01:00:27)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych dowodów uznanych za wiarygodne. Uczestnicy nie zaprzeczyli, iż wnioskodawczyni posiadała przedmiotową nieruchomość jak właściciel przez okres co najmniej 30 lat. Podnosili jedynie, że przysługują im prawa do nieruchomości jako spadkobiercom po H. C., zwłaszcza

w sytuacji, gdy wnioskodawczyni przysługują udziały we współwłasności nieruchomości

po H. C. położonej przy ul. (...) w G.. W ocenie Sądu, sprzeciw uczestników wobec zasiedzenia przez B. D. udziałów w nieruchomości przy

ul. (...), pozostałych spadkobierców H. C. spowodowany był ich rozgoryczeniem, iż przysługuje jej z tytułu dziedziczenia po H. C. udział

w nieruchomości przy ul. (...), z której nie korzystała, a którą oni utrzymywali, nie zaś z uwagi na niewładanie przez nią sporną nieruchomością z ich wyłączeniem przez odpowiednio długi czas.

Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawczynie i jej córki E. J. co do faktu przekazania nieruchomości wyłącznie na rzecz wnioskodawczynie, co znajduje potwierdzenie w aktach sprawy I Ns 578/87, tj. o dział spadku po S. C., w której B. D. brała czynny udział w zawarciu ugody przez jej ojca z większością pozostałych spadkobierców. W wyjaśnieniach złożonych przed Sądem w sprawie o dział spadku H. C. oświadczył, że jego córka mieszka na spornej nieruchomości od śmierci brata, a pozostałe dzieci mają swoje mieszkania. Oświadczył również, że chciałby przekazać swój udział córce (k. 22 załączonych akt I Ns 578/87).

Na terminie rozprawy w dniu 22 kwietnia 1988 r. oświadczył, iż jego córka jest zainteresowana nabyciem nieruchomości i spłaceniem współwłaścicieli, przy czym częściowo dysponuje środkami, a w pozostałym zakresie zaciągnie na ten cel pożyczkę (k. 73v załączonych akt I Ns 578/87). Faktycznie zatem to wnioskodawczynie uczestniczyła w przejęciu przedmiotowej nieruchomości, co potwierdza, iż od momentu objęcia jej w posiadanie w październiku 1987 r. miała być jej wyłączną właścicielką, o czym wiedziała cała najbliższa rodzina.

Wnioskodawczynie twierdziła, iż ojciec po przekazaniu jej spornej nieruchomości rozliczył się z synami poprzez zakup dla nich samochodów (F. (...)). Uczestnicy nie zaprzeczyli, iż rodzice dokonali przedpłaty na tzw. maluchy, ale twierdzili, że pozostałą kwotę J. C. spłacił sam, zaś z auta przeznaczonego dla K. C. korzystała jego matka, a nawet wnioskodawczynie, choć jak przyznał sam uczestnik wnioskodawczynie jeździła nim przez zaledwie rok, podczas gdy on 8-9 lat. W ocenie Sądu, nawet gdyby odmówić wiary wnioskodawczynie co do intencji przyświecających rodzicom w zakupie aut, to i tak nie miałyby to znaczenia dla oceny czasookresu i charakteru posiadania przez nią przedmiotowej nieruchomości.

Sąd odmówił wiarygodności twierdzeniom uczestników, iż A. C. mieszkając z córką B. D. na przedmiotowej nieruchomości przekazywała pieniądze na jej utrzymanie. Jakkolwiek B. C. wskazał, iż wie o tym od samej teściowej, to nie wskazała żadnych szczegółów, tzn. kiedy, jakie kwoty miała przekazywać, na co zostały przeznaczone, a jednocześnie twierdziła, iż gdy teściowa mieszkała w domu przy ul. (...), to nie dokładała się do utrzymania, nawet nie oczekiwano tego od niej

i uczestniczka postępowania nie wskazała żadnego racjonalnego powodu, dla którego miałyby się to zmienić, gdy przeniosła się ona do wnioskodawczynie. Natomiast M. C. z jednej strony wskazała, że na pewno babcia dokładała się do utrzymania spornej nieruchomości, ale jednocześnie wskazała, że nie rozmawiała nigdy na ten temat z dziadkami, a jedynie z rodzicami, przy czym nie pamięta, co jej na ten temat mówili i na co konkretnie pieniądze miały być przekazywane. Jednocześnie z samego faktu, iż emerytura A. C. była odbierana w tym czasie pod adresem jej zamieszkania przy

ul. (...) nie sposób wyprowadzić wniosku, iż środki te przeznaczane były na utrzymanie nieruchomości, a nie na potrzeby samej uposażonej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek był zasadny i podlegał uwzględnieniu.

Zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia własności rzeczy przez upływ czasu.

Dla przyjęcia, iż skutek w postaci zasiedzenia nastąpił, koniecznym jest stwierdzenie ziszczenia się dwóch kumulatywnych przesłanek, a mianowicie posiadania oraz upływu przewidzianego w ustawie terminu. Przy czym posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć samoistny oraz nieprzerwany charakter.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest zaś ten, kto włada nią jak właściciel (art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). „Posiadanie samoistne” rozumiane jest jako stan faktyczny składający się z dwóch występujących łącznie elementów: faktu władania rzeczą (corpus)

i woli wykonywania tego władztwa dla siebie (animus rem sibi habendi). Pierwszy z tych elementów występuje, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy, w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Nie jest przy tym wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczająca jest bowiem sama możliwość korzystania z rzeczy. O możliwości korzystania z rzeczy można mówić wówczas, jeżeli władający może używać rzeczy, pobierać z niej pożytki, przekształcać, a nawet rzecz zniszczyć. Zakres potencjalnego korzystania z rzeczy jest najszerszy przy posiadaniu samoistnym, odpowiada ono wówczas treści prawa własności.

Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako własną. Przy czym, jak podniósł Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 28 kwietnia 1999 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I CKN 430/98, OSNC 1999/11/98, jest oczywiste, i pozostaje poza wszelką dyskusją, że podłożem zasiedzenia – instytucji prawa rzeczowego polegającej na usuwaniu długotrwałej niezgodności między stanem posiadania a rzeczywistym stanem prawnym – jest taki stan faktyczny, który nie opiera się na prawie własności. Istotnym elementem tego stanu musi być natomiast posiadanie określane mianem „posiadania samoistnego”, polegające na faktycznym władaniu rzeczą „jak właściciel”. Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza, który – co jasne – właścicielem nie jest, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela.

Stosownie do przepisu art. 172 k.c., posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie); po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Przy czym, iż w/w terminy zostały wprowadzone do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz. U. nr 55 poz. 321). Poprzednio były one krótsze i wynosiły odpowiednio dziesięć i dwadzieścia lat. Zgodnie z brzmieniem art. 9 ustawy nowelizującej, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. przed dniem 1 października 1990 r.), stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie.

Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje na dobrą albo złą wiarę posiadania. Tak więc w dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami sprawy przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza więc jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., sygn. akt III CZP 108/91, OSNC 1992/4/48). Ocena dobrej lub złej wiary dokonywana jest na datę objęcia nieruchomości w posiadanie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2016 r., sygn. akt III CSK 126/15, LEX nr 2032321).

W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, iż jest możliwe zasiedzenie udziału we własności nieruchomości, w tym udziału przysługującego jednemu ze współwłaścicieli przez drugiego współwłaściciela. Dokonując oceny możliwości stwierdzenia takiego zasiedzenia, należy jednakże uwzględnić charakter posiadania rzeczy przez współwłaścicieli.

Zgodnie z art. 206 k.c., 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 charakteru współwłasności wynika uprawnienie do współposiadania w zakresie nie wyłączającym pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Uprawnienie to wynika z prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem (postanowienie Sądu Najwyższego z 20 września 2012 r., sygn. akt IV CSK 117/12, LEX nr 1230156).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt zasiedzenia udziału we współwłasności, należy stwierdzić, iż artykuł 339 k.c. nie może posłużyć jako podstawa domniemania samoistności posiadania przez współwłaściciela nieruchomości w zakresie udziałów innych współwłaścicieli, ponieważ co do zasady posiadanie całości rzeczy stanowi jedno z uprawnień współwłaściciela (art. 206 k.c.). Posiadając rzecz, współwłaściciel realizuje prawo, które mu przysługuje. Samoistne posiadanie w zakresie udziału innego współwłaściciela, które może doprowadzić do zasiedzenia tego udziału, wymaga zatem ujawnienia woli wyjścia poza własne prawa i wkroczenia w zakres zastrzeżony dla innego uprawnionego. Wykazanie aktywności potwierdzającej wolę wyłączenia innych współwłaścicieli od posiadania wymaga więc przeprowadzenia pozytywnego dowodu

przez współwłaściciela posiadającego rzecz, a nie powołania się na domniemanie prawne. Współwłaściciel powinien udowodnić, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia bowiem do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Inaczej mówiąc, jeżeli inny współwłaściciel

nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się wspomniany art. 206 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z 10 lutego 2016 r., sygn. akt

I CSK 55/15, LEX nr 2008736, postanowienie Sądu Najwyższego z 24 maja 2013 r., sygn. akt V CSK 269/12, LEX nr 1365760, postanowienie Sądu Najwyższego z 20 września 2012 r., sygn. akt IV CSK 117/12, LEX nr 1230156, z dnia 29 czerwca 2010 roku, sygn. akt III CSK 300/09, LEX nr 852670).

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż od października 1986 r.,

tj. od śmierci S. C. wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym całej spornej nieruchomości. Została ona przekazana wnioskodawczyni przez jej ojca H. C., który wówczas mógł uważać się za jedyne właściciela tej nieruchomości stosownie do postanowienia z dnia 16 grudnia 1986 r. wydanego w sprawie

I Ns 748/86 o stwierdzeniu nabycia spadku po S. C.. Następnie,

po zmianie postanowienia spadkowego, wnioskodawczyni brała udział w sprawie o dział spadku po S. C. co do przedmiotowej nieruchomości, manifestując wolę nabycia całości nieruchomości, i spłaciła pozostałych spadkobierców, o czym wiedzieli pozostali członkowie jej rodziny. Bracia i rodzice wnioskodawczyni mieszkali natomiast

w sąsiadujących ze sobą budynkach przy ul. (...) w G.. Wnioskodawczyni od czasu objęcia nieruchomości w posiadanie zaczęła opłacać podatki od tej nieruchomości oraz wykonywać sukcesywnie remonty w budynku bez konsultacji z pozostałymi współwłaścicielami i dbała o obejście. W ocenie otoczenia była jej właścicielką. Nikt nie zgłaszał w stosunku do niej pretensji odnośnie tej nieruchomości. Sytuacja taka istniała zarówno za życia H. C., jak i po jego śmierci. Jego spadkobiercy wiedzieli o tym i w żaden sposób nie zakłócili, nie przerwali kontynuowanego przez wnioskodawczynię od wielu lat posiadania samoistnego. Wiedzieli o wykonywanych przez nią remontach i innych czynnościach na posesji, gdyż były one widoczne i stanowiły wyraz jej woli posiadania całości nieruchomości z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Manifestowała tę wolę także wobec organów podatkowych, opłacając

całość należnego podatku z wyłączeniem reszty współwłaścicieli. Wnioskodawczyni posiadała zatem nieruchomością ponad przysługujący jej udział w nieruchomości zgodnie z wolą H. C., który przekazał jej całą nieruchomością z wyłączeniem synów (i żony).

Sąd stwierdził przy tym, iż wnioskodawczyni objęła nieruchomością w posiadanie w złej wierze, gdyż winna była wiedzieć, że istnieją jeszcze inni spadkobiercy po S. C., poza jej ojcem, a następnie wiedziała, że są poza nią spadkobiercy po H. C.. Nadto, posiadanie przez wnioskodawczynię było nieprzerwane. W ocenie Sądu, posiadania tego nie przerwała sprawa o dział spadku po S. C., gdyż B. D. nie była jej formalnym uczestnikiem, tj. jedynym ze spadkobierców, a jej faktyczny udział w tej sprawie jedynie potwierdza jej złą wiarę jako posiadacza samoistnego.

Sąd stwierdził zatem, iż wnioskodawczyni nabyła w drodze zasiedzenia z dniem 31 października 2016 r. udział wynoszący 1/3 w miejsce K. C. oraz udziały po 1/9 w miejsce B. C., M. C. i D. C..

O kosztach postępowania Sąd orzekł podstawie art. 520 § 2 k.p.c., uznając iż interesy uczestników były sprzeczne. Stwierdzenie zasiedzenia wpłynęło bowiem na zwiększenie sfery uprawnień wnioskodawczyni i zmniejszenie sfery uprawnień uczestników. Sąd pozostawił szczegółowe ich wyliczenie Referendarzowi sądowemu stosownie do art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.