

Sygnatura akt Ca 327/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 06 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu – Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: S.S.O. Elżbieta Zalewska – Statuch

Sędziowie: S.O. Iwona Podwójniak

S.R.O. J. S.

Protokolant: sekr. sąd. Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2013 roku w Sieradzu na rozprawie

sprawy z wniosku B. S.

z udziałem: H. C., E. D., M. K., A. L. (1), I. L., J. L. (1), J. L. (2), P. L., B. W. i K. S.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu z dnia 30 stycznia 2013 roku,

sygn. akt VIII Ns 140/12

### ***postanawia:***

I. zaskarżone postanowienie zmienić w pkt 1 w ten sposób, że nadać mu następującą treść: „stwierdzić, że małżonkowie B. S. i H. S. nabyli przez zasiedzenie z dniem 04 września 2010r. - na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej - należący do pozostałych spadkobierców dziedziczących gospodarstwo rolne po A. L. (2) i F. L. udział 2/3 (dwie trzecie) we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości N., gminy B., oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 0,10 ha, dla której nie ma urządzonej księgi wieczystej, ani też zbioru dokumentów, oddalając wniosek w pozostałej części”;

II. oddalić apelację w pozostałym zakresie;

III. ustalić, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt Ca 327/13

## UZASADNIENIE

We wniosku skierowanym do Sądu Rejonowego w Wieluniu VIII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. B. S. wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 4 września 2010 roku własność nieruchomości położonej w N., obręb B. przy ul. (...), obejmującej działki nr (...), wraz z jej częściami składowymi w postaci budynku gospodarczego jednoizbowego, wolnostojącego parterowego czteroizbowego budynku mieszkalnego oraz wolnostojącego budynku -kapliczki oraz zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3600 złotych + Vat.

Uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie wniosku.

Zaskarżonym postanowieniem z 30 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu VIII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. w sprawie o sygn. akt VIII Ns 140/12 oddalił wniosek i orzekł o kosztach postępowania.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, którego istotne elementy przedstawiają się następująco:

A. L. (2) i F. L. byli właścicielami zabudowanego gospodarstwa rolnego położonego w obrębie B. składającego się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 3,11 ha. Zabudowania wchodzące w skład gospodarstwa rolnego posadowione były na działce oznaczonej nr ewidencyjnym(...). Znajdował się tam parterowy budynek mieszkalny, budynek gospodarczy oraz wolnostojący budynek -kapliczka. Działka nr (...) stanowiła łąkę. Pomiędzy tymi działkami przebiegał rów.

A. L. (2) zmarła w dniu 8 czerwca 1976 roku, a F. L. w dniu 3 września 1980 roku. Małżonkowie posiadali czworo dzieci: córkę B. S. oraz synów J. L. (3), T. L. i P. L.. Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2011 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VIII Ns 324/11 Sąd Rejonowy w Wieluniu w VIII Zamiejscowym Wydziale Cywilnym w P. stwierdził, że spadek po A. L. (2) nabyli wprost i z mocy ustawy mąż spadkodawczyni F. L. w

1

4/16 części oraz dzieci B. S., J. L. (3), T. L. i P. L. po 3/16 części całości spadku każde z nich, przy czym wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym nabyli mąż spadkodawczyni oraz dzieci B. S., J. L. (3) i T. L. po 1/4 części każde z nich, natomiast spadek po F. L. nabyły wprost i z mocy ustawy córka B. S. oraz synowie J. L. (3), T. L. i P. L. po 1/4 części całości spadku, przy czym udział we wchodzącym w skład spadku gospodarstwie rolnym nabyli B. S., J. L. (3) i T. L. po 1/3 części każdy z nich. W wyniku spadkobrania współwłaścicielami przedmiotowego gospodarstwa rolnego w równych częściach ułamkowych wynoszących po 1/3 części stali się więc B. S., J. L. (3) i T. L.. J. L. (3) zmarł w dniu 16 sierpnia 1998 roku pozostawiając po sobie jako swoich spadkobierców żonę M. L., która zmarła w 2002 roku oraz dzieci M. K., E. D. i J. L. (1). T. L. zmarł w dniu 13 kwietnia 2000 roku, a spadek po nim w równych częściach po 1/3 odziedziczyli żona A. L. (1) oraz synowie P. L. i J. L. (2).

B. S. za życia rodziców zamieszkiwała na stałe w B.. Regularnie jednak odwiedzała rodziców i wraz z bratem J. L. (3) pomagała im w pracach polowych. W razie potrzeby wspomagała również rodziców pod względem finansowym. Po śmierci F. L. grunty wchodzące w skład spadkowego gospodarstwa uprawiał J. L. (3), a B. S. wraz z mężem H. S. pomagali mu w wykonywaniu prac polowych. Klucze od domu znajdującego się na działce (...) zabrała wnioskodawczym. B. S. i jej mąż zaczęli wtedy jeszcze częściej niż poprzednio bywać na spornej nieruchomości, a od kiedy H. S. przeszedł na emeryturę spędzali tam większość czasu. Z domu poza B. i H. S. nikt inny nie korzystał. Reszta rodziny bywała tam wyłącznie w ramach odwiedzin u małżonków S. lub przy okazji wykonywania prac polowych. B. S. i jej mąż, gdy wyjeżdżali z nieruchomości nie pozostawiali kluczy nikomu z rodziny.

Po śmierci J. L. (3) gospodarstwo przejęła jego córka E. L.. B. S. i jej mąż w dalszym ciągu pomagali przy pracach w polu. E. L., a wcześniej jej ojciec J. L. (3) na działce (...) kosili trawę. Zdarzało się, że trawę na tej działce wykaszal również H. S.. Od około dwóch lat czynności te wykonuje wnioskodawczyni.

T. L. po śmierci F. L. bywał w spadkowym gospodarstwie bardzo rzadko.

2

B. S. oraz jej mąż H. S. we własnym zakresie poczynili niezbędne remonty na nieruchomości. Powstawiali nowe okna w domu mieszkalnym. Gdy zaczął walić się strop w budynku, mąż wnioskodawczym popodkładał belki, wylegarrował sufit, wyremontowali piwnicę. Poza tym na nieruchomości znajdował się budynek gospodarczy, w którym kiedyś mieściła się obora. Gdy budynek ten się zawalił mąż wnioskodawczym oczyścił cegłę i w miejsce zawalonego budynku gospodarczego postawił nowy. Uczestniczka postępowania A. L. (1) sprzeciwiła się odbudowie budynku gospodarczego. Zgłosiła do Urzędu Gminy, że budowa odbywa się bez pozwolenia. Mąż wnioskodawczyni udał się

wówczas do Urzędu Gminy i uzyskał informację, że może odbudować budynek gospodarczy pod warunkiem, że nie zostanie zmieniona jego konstrukcja. Wnioskodawczyni i jej mąż samodzielnie finansowali wszelkie remonty oraz nie ustalali z pozostałymi spadkobiercami, czy te remonty mogą przeprowadzić i w jakim zakresie. Wnioskodawczyni w chwili obecnej dba również o obejście budynków. W. trawę, chwasty. Postawiła płot.

Działka nr (...) jest zwolniona z podatku rolnego, gdyż jest oznaczona symbolem (...), natomiast podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości z budynku mieszkalnego, który opłaca B. S.. Działka nr (...) jest zwolniona z podatku rolnego, ponieważ stanowi łąkę w klasie V.

Rachunki za wodę, energię elektryczną opłaca wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni pokrywa również opłaty związane z ubezpieczeniem budynków znajdujących się na nieruchomości.

Uwzględniając powyższe, Sąd Rejonowy w powołaniu na art. 336 k.c. i art. 206 k.c. oraz poglądy doktryny i judykatury dotyczące wykładni tych przepisów wskazał, że niewątpliwie począwszy od 1980 roku wnioskodawczyni była w posiadaniu nieruchomości o zasiedzenie której wnosi, w szczególności dotyczy to działki, na której posadowione są budynek mieszkalny i budynek gospodarczy. Nie ulega również wątpliwości, że począwszy od 1980 roku, to wyłącznie wnioskodawczyni czyniła nakłady na tę nieruchomość, dokonywała niezbędnych remontów i ponosiła koszty jej utrzymania. Oceniając jednak zachowanie wnioskodawczyni pod kątem spełnienia przesłanki samoistnego posiadania koniecznego dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości, Sąd pierwszej instancji wskazał, że w zasadzie to wyłącznie wnioskodawczyni miała interes faktyczny w zagospodarowaniu nieruchomości. Po uzyskaniu przez męża wnioskodawczyni świadczenia emerytalnego wnioskodawczyni i jej mąż postanowili bowiem na niej zamieszkać. Nikt z pozostałych uczestników postępowania temu się nie sprzeciwiał, jak i nikt z pozostałych uczestników nie

### 3

był zainteresowany w zagospodarowaniu tej nieruchomości w takim zakresie jak uczyniła to wnioskodawczyni i jej mąż. Dla pozostałych współspadkobierców było zatem jasnym, że skoro wnioskodawczyni i jej mąż jako jedyni korzystali ze spornej nieruchomości, ponosili także wszelkie ciężary związane z jej utrzymaniem, a także dokonywali na niej remontów umożliwiających dalsze zamieszkiwanie. Czynności te w ocenie Sądu Rejonowego mieszczą się w ramach uprawnień współwłaściciela wskazanych w art. 206 k.c. i same w sobie nie świadczą o zmianie zakresu posiadania uprawniającego do przyjęcia, że posiadanie to ma charakter samoistny wyłączający innych współspadkobierców. Sąd pierwszej instancji podkreślił przy tym, iż wnioskodawczyni i jej mąż wprawdzie nie podporządkowali się sprzeciwowi uczestniczki postępowania A. L. (1) odnośnie odbudowy budynku gospodarczego na nieruchomości, jednakże już sama świadomość tego, że pozostali uczestnicy postępowania dysponują określonymi prawami do nieruchomości i mogą sprzeciwiać się dalszym remontom spowodowała, że zrezygnowali z remontu dachu na budynku mieszkalnym. Powyższe świadczy w ocenie Sądu Rejonowego o tym, że także w subiektywnym odczuciu wnioskodawczyni nie czuła się wyłączną właścicielką spornej nieruchomości. Co więcej wnioskodawczyni mogła liczyć na to, że ostatecznie po uzgodnieniach w gronie spadkobierców sporna nieruchomość przypadnie właśnie jej, stąd we własnym zakresie dokonywała na tę nieruchomość określonych inwestycji. Poczynione przez wnioskodawczynię nakłady na nieruchomość z całą pewnością winny podlegać rozliczeniu w postępowaniu o dział spadku, niemniej jednak nie mogą świadczyć o samoistnym posiadaniu tej nieruchomości ponad uprawnienia wynikające z art. 206 k.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Z rozstrzygnięciem Sądu pierwszej instancji nie zgodziła się wnioskodawczyni, która zaskarżyła postanowienie w całości i zarzuciła rozstrzygnięciu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym na skutek naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w treści przepisu art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci zeznań świadków S. B., W. K., K. K., A. B. oraz J. W., a także zeznań wnioskodawczyni

oraz uczestników postępowania M. K., E. D., J. L. (1) i A. L. (1), a nadto obejmujący dowody z dokumentów nie prowadzi do stwierdzenia, iż posiadanie przez wnioskodawczynię nieruchomości

#### 4

będącej przedmiotem niniejszego postępowania miało charakter samoistny wyłączający innych współspadkobierców od jej posiadania, podczas gdy wszelkie przeprowadzone w toku procesu dowody oraz twierdzenia stron jednoznacznie wskazują na to, że posiadanie nieruchomości przez skarżącą cechowało się samoistością i przy uwzględnieniu okresu trwania tegoż posiadania winno prowadzić do stwierdzenia nabycia własności owej nieruchomości przez zasiedzenie;

2. naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 233 w zw. z art. 299 k.p.c. polegające na przyjęciu, iż wnioskodawczyni w swoim subiektywnym odczuciu nie czuła się wyłączną właścicielką spornej nieruchomości w sytuacji, gdy zeznania wnioskodawczyni oraz wszelkie działania przedsięwzięte przez nią wobec tejże nieruchomości prowadzą do wniosku odwrotnego;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) art. 206 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie polegające na przyjęciu, że wnioskodawczyni nie dała wyrazu temu, iż rozszerzyła zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnień wynikających z powołanego przepisu, choć w rzeczywistości skarżąca poprzez swoje działanie wielokrotnie jawnie manifestowała w sposób widoczny dla współspadkobierców i otoczenia samoistość posiadania całej rzeczy;

2) art. 172§1 i 2 k.c. wskutek jego błędnej wykładni polegającej na przyjęciu, że interes wnioskodawczyni w zagospodarowaniu spornej nieruchomości wpływa negatywnie na ocenę jej zachowania pod kątem spełnienia przesłanki samoistnego posiadania koniecznego dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości, albowiem mieści się wyłącznie w ramach uprawnień współwłaściciela wskazanych w przepisie art. 206 k.c. kiedy prawidłowa wykładnia wskazanej na wstępie normy prawnej powinna prowadzić do uznania, iż działanie faktycznie przedsięwzięte przez wnioskodawczynię i jej męża wobec nieruchomości potwierdzają samoistość posiadania w rozumieniu art. 366 k.c. i jako takie pozytywnie wpływają na ocenę zachowania B. S. pod kątem spełnienia tejże przesłanki.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia zgodnie z żądaniem zawartym we wniosku oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa prawnego za obydwie instancje w wysokości 5.400,00 złotych, ewentualnie o

#### 5

uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Uczestniczki postępowania E. D., A. L. (1) i M. K. wniosły o oddalenie apelacji.

W toku postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników następców prawnych zmarłego 27 grudnia 2010r. męża wnioskodawczym H. B. (...) i K. S..

Uczestnicy ci przyłączyli się do apelacji.

#### ***Rozpoznając apelację Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja skarżącej jest częściowo uzasadniona.

Lektura akt i zebranego w nich materiału dowodowego wskazuje, że Sąd pierwszej instancji poczynił w zasadzie w całości prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy aprobuje i przyjmuje za własne. Na gruncie oceny prawnej tychże ustaleń wyprowadził jednak nieprawidłowe wnioski, które nie mogły zyskać aprobaty Sądu odwoławczego. Analiza całokształtu okoliczności sprawy, przy prawidłowej interpretacji przepisów regulujących

instytucję zasiedzenia nieruchomości, pozwala stwierdzić, że w sprawie zrealizowały się wszystkie przesłanki zasiedzenia działki o numerze (...).

Przechodząc do oceny kluczowej dla rozstrzygnięcia sprawy przesłanki zasiedzenia, jaką jest posiadanie samoistne, należy przede wszystkim przypomnieć, że posiadaczem samoistnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel (art. 336 k.c), korzystając z niej z wyłączeniem innych osób (art. 140 k.c), czyli włada nieruchomością we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie. Niewątpliwie też w drodze zasiedzenia możliwe jest nabycie prawa współwłasności rzeczy, obejmującego idealny udział w prawie własności. Zgodzić należy się z Sądem pierwszej instancji, iż niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela co do zasady nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Tym niemniej posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, z tym zastrzeżeniem, że wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla

6

współwłaściciela i otoczenia. Chodzi tu o zaistnienie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejście praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę (por. postanowienie Sądu Najwyższego, z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 41/12, LEX nr 1232472, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, (...) Lex nr 852670 wraz z uzasadnieniami).

Przekładając powyższe rozważania na realia niniejszej sprawy wskazać należy, że poza sporem pozostawało, iż małżonkowie S. od chwili śmierci ojca wnioskodawczyni posiadali działkę nr (...). Niezależnie od domniemań ustawowych dotyczących charakteru posiadania, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a zwłaszcza zeznania świadków: S. B., W. K., K. K., A. B. i J. W. i samych uczestników postępowania potwierdzają zaś wnioski, że posiadanie to miało charakter samoistny. Małżonkowie S. korzystali z nieruchomości z wyłączeniem innych współwłaścicieli, którzy bywali w zajmowanym przez nich domu jedynie w charakterze gości, nie zaś gospodarzy. B. S. wyraźnie zmanifestowała swoją wolę przejścia nieruchomości, zabierając klucze do posesji w powołaniu się na wolę rodziców, że to do wnioskodawczyni ma należeć po ich śmierć siedlisko. Wnioskodawczyni kluczy tych nigdy nie przekazywała żadnemu innemu współwłaścicielowi, nawet gdy wyjeżdżała z N.. Bez wątplenia akty posiadania na przedmiotowej działce jakie wykonywała B. S. wraz ze swoim mężem od 1980 roku nie były niczym zakłócone. Polegały one między innymi na prowadzeniu remontów, sprawowaniu bieżącej pieczy nad nieruchomością oraz opłacaniu podatków. Ostatecznie zaś wnioskodawczyni i jej mąż na tej nieruchomości zamieszkali. Od dnia śmierci ojca wnioskodawczyni jasno zatem swoim zachowaniem wykroczyli poza zwykłe posiadanie jako współwłaściciele. Przejęli władztwo nad całą działką (...) i sami z wyłączeniem innych osób decydowali o nieruchomości. Co znamienne, prowadzili tam liczne remonty i inwestycje, w tym zdecydowali się na budowę nowego budynku gospodarczego mimo wyraźnego sprzeciwu A. L. (1). Taka aktywność wnioskodawczyni i jej męża wystarcza do zakwalifikowania posiadania jako samoistnego, nawet w sytuacji gdy małżonkowie S. na pewien czas zaniechali remontu dachu mając na uwadze możliwy sprzeciw A. L. (1). Okoliczność, że B. S. zdawała sobie sprawę, że nie jest właścicielem całej działki, dla oceny jej animus nie ma żadnego znaczenia, a jedynie sprawia, że wnioskodawczyni i jej mąż należy uznać za posiadaczy samoistnych w złej wierze, której istotą jest, że posiadacz zdaje sobie sprawę, iż prawo własności do rzeczy mu nie służy lub ma co prawda takie przekonanie, ale nie jest ono usprawiedliwione okolicznościami.

7

Postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało, że B. i H. S. posiadali przedmiotową nieruchomość z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli przez okres co najmniej 30 lat (od dnia śmierci ojca wnioskodawczyni tj. 03 września 1980 r.), co w konsekwencji doprowadziło do jej zasiedzenia z dniem 04 września 2010r. Analizując treść żądania B. S. w tym zakresie należało mieć jednak na uwadze, że własność nieruchomości nabyta przez jedno z małżonków w drodze

zasiedzenia wchodzi w skład majątku dorobkowego wówczas, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej, bez względu na to, który z małżonków i kiedy nabył samoistne posiadanie. Zauważenia także wymagało, iż nie może być przedmiotem zasiedzenia rzecz w takim zakresie w jakim jest własnością posiadacza. Niewątpliwie do wnioskodawczym należał zaś udział 1/3 we własności nieruchomości, wynikający z dziedziczenia po rodzicach.

Inaczej rzecz się natomiast ma jeśli chodzi o działkę nr (...) stanowiącą łąkę. Jak wynika bowiem z materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, nieruchomością tą zajmowała się także E. L., a wcześniej jej ojciec J. L. (3). Wnioskodawczynie wykazała tam trawę dopiero od około dwóch lat. W tych okolicznościach nie sposób uznać, aby małżonkowie S. objęli tę nieruchomość w posiadanie samoistne z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, a tym samym aby zostały spełnione przesłanki zasiedzenia z cytowanego powyżej art. 172§1 i 2 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie i stwierdził, że małżonkowie B. S. i H. S. nabyli przez zasiedzenie z dniem 04 września 2010 roku - na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej - należący do pozostałych spadkobierców dziedziczących gospodarstwo rolne po A. L. i F. L. udział 2/3 (dwie trzecie) we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości N., gminy B., oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 0.10 ha, dla której nie ma urządzonej księgi wieczystej, ani też zbioru dokumentów, oddalając wniosek w pozostałym zakresie.

Dalej idącą apelację - na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. - należało natomiast oddalić.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. stosując zasadę w nim wyrażoną, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd Okręgowy miał tu na uwadze, że zasiedzenie nastąpiło wyłącznie w interesie skarżącej i następców prawnych jej męża, a przeprowadzenie postępowania było konieczne dla stwierdzenia prawa własności. Nadto co do jednej z działek żądanie było bezpodstawne.