

**Sygn. akt IV Ca 1189/15**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 16 marca 2016 roku**

**Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie, IV Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Wrembel - Woźniak

Sędziowie: SSO Małgorzata Truskolaska - Żuczek

SSR (del.) Julita Wyrębiak – Romero (spr.)

Protokolant: Katarzyna Kowal

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z wniosku L. B.

z udziałem M. J., A. K., P. J. i H. O.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji uczestniczki A. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Otwocku

z dnia 11 marca 2015 roku, sygn. akt I Ns 1109/13

**postanawia:**

I. oddalić apelację;

II. ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

SSO Anna Wrembel-Woźniak SSO Małgorzata Truskolaska-Żuczek SSR(del) Julita Wyrębiak-Romero

**Sygn. akt IV Ca 1189/15**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca L. B. wniósł o stwierdzenie, że M. i P. J. nabyli na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej przez zasiedzenie z dniem 03 lipca 1987 roku udział 1/2 w nieruchomości zabudowanej położonej w J., stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3609 ha obręb 1 mającej urządzoną księgę wieczystą nr (...)/ (...), a należący do A. K. (wniosek k. 1-11).

Uczestnicy M. J. i P. J. przyłączyli się do wniosku (k. 151).

Uczestniczka A. K. wniosła o oddalenie wniosku (pismo k. 124-128).

Do momentu zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Postanowieniem z dnia 11 marca 2015 roku Sąd Rejonowy w Otwocku stwierdził, że M. i P. małżonkowie J. nabyli z dniem 03 lipca 1987 roku na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej przez zasiedzenie udział w wysokości 1/2 należący do A. K. w nieruchomości zabudowanej położonej w J. stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,3609 ha obręb(...) opisaną w księdze wieczystej o numerze (...) oraz orzekł, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych:

W latach 60-tych siostry J. O. i A. K. były współwłaścicielkami nieruchomości zabudowanej położonej w J., stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni 0,3609 ha obrębu (...) w udziałach po 1/2 części każda z nich. Na nieruchomości usytuowany był wówczas drewniany, piętrowy dom letniskowy o powierzchni około 80 m<sup>2</sup> wybudowany w 1932 roku. W wyniku działań wojennych dom uległ uszkodzeniom. W okresie letnim z przedmiotowej nieruchomości korzystała kuzynka właścielek K. B. ze swoją rodziną tj. z mężem Z. B. i dziećmi M. J. i L. B..

W dniu 03 lipca 1967 roku pomiędzy K. B., M. J. a A. K. doszło do zawarcia w formie ustnej przedwstępna umowa kupna – sprzedaży należącego do tej ostatniej udziału w przedmiotowej nieruchomości. Strony ustaliły cenę na kwotę 51.000 złotych. Kupujące miały uiszczać cenę systematycznie, a z chwilą gdy cena zostanie uiszczona miało dojść do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. W dniu zawarcia umowy A. K. otrzymała zaliczkę w kwocie 30.000 złotych.

Podobna umowa została zawarta z drugą ze współwłaścielek niniejszej nieruchomości tj. J. O..

W kolejnych latach K. B. i M. J. z domu B. spłacały A. K.. W 1968 roku przekazały jej kwotę 13.500 złotych, w 1969 roku -1.000 złotych, w 1970 roku – 2.000 złotych, w 1971 roku – 2.500 złotych. Dodatkowo w bliżej nieokreślonym czasie przekazały sprzedającej 2.000 złotych.

Po zawarciu nieformalnej umowy sprzedaży dotychczasowe właścicielki tj. J. O. i A. K. nie interesowały się przedmiotową nieruchomością. Wszelkie prace na działce wykonywali Z. i K. małżonkowie B.. Prace te zmierzały do przystosowania domu do zamieszkiwania przez cały rok. Ubiegali się również o założenie telefonu.

W 1072 roku cena nabycia została pokryta w 90%. Wówczas Z. B., działając w imieniu swojej żony i córki, wezwał J. O. i A. B.- K. do zawarcia aktu notarialnego – tak jak zostało to ustalone uprzednio. W dniu 02 października 1972 roku J. O. dokonała na rzecz K. B. darowizny posiadanego przez nią udziału w formie aktu notarialnego. Druga ze współwłaścielek, A. K., nie przystąpiła do aktu notarialnego. W dniu 03 marca 1973 roku K. i Z. B. przenieśli posiadanie przedmiotowej nieruchomości na rzecz swojej córki M. J. i jej męża P. J.. Ci zaś, począwszy od lat 70-tych dokonali remontu i rozbudowy domu posadowionego na działce zwiększając jego powierzchnię do 130 m<sup>2</sup>.

W latach 1976 -1981 podatki za nieruchomość uiszczały K. B. i M. J., zaś w latach 1982 – 2011 – wyłącznie M. J..

Podstawą prawną przedmiotowego rozstrzygnięcia stanowi art. 172 kc w brzmieniu obowiązującym w okresie od 18 maja 1964 roku do dnia 30 września 1990 roku w związku z art. 176 kc.

Przez zasiedzenie można było wówczas nabyć nieruchomość będąc posiadaczem samoistnych – w złej wierze po upływie 20 lat, zaś w dobrej –po upływie 10 lat.

W ocenie Sądu Rejonowego w okresie od 03 lipca 1967 roku do 03 marca 1973 roku nieruchomość była w posiadaniu K. B., zaś po tej dacie – M. i P. małżonków J.. Jednocześnie posiadanie to było posiadaniem w złej wierze. Doliczając do okresu posiadania okres posiadania swego poprzednika to M. i P. J. posiadali przedmiotową nieruchomość poczynając od dnia 03 lipca 1967 roku w sposób nieprzerwany. Całą nieruchomość traktowali jako swoją własność, w tym również udział należący do A. K. i jako właściciele byli traktowani przez sąsiadów i organy władzy. W ocenie Sądu rozmiar nakładów pracy i kapitału poczyniony przez małżonków J., fakt, że nie żądali od A. K., by ta w jakimkolwiek zakresie partycypowała w kosztach dokonywanych inwestycji, świadczy o władztwie nad nieruchomością małżonków

J.. Ponadto A. K. swój sprzeciw wyraziła dopiero po 45 latach nieprzerwanego posiadania nieruchomości przez małżonków J..

O kosztach postępowania Sąd I Instancji rozstrzygnął w oparciu o art. 520 §1 kpc.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła uczestniczka A. K.. Przedmiotowemu postanowieniu zarzuciła naruszenie art. 233 §1 kpc w zw.z art. 245 kpc i 299 kpc poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego w postaci dołączonych do akt sprawy, art. 233 §1 kpc w zw. z art. 232 kpc poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego i przyjęcie, że małżonkowie J. wykazali zmianę zakresu wykonywanego współposiadania, art. 610 kpc w zw. z art. 670 §1 kpc poprzez brak dokonania własnych ustaleń co do zakresu rzeczywiście wykonywanego posiadania oraz art. 336 kc i art. 339 kc w zw. z art. 172 kc i art. 176 kc poprzez uznanie, że małżonkowie J. spełnili przesłanki do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o zasiedzenie, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja jest całkowicie niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I Instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i prawnych. Podnieść należy, że żaden z wywiedzionych zarzutów apelacji nie okazał się zasadny i nie mógł doprowadzić do wydania innego, niż te które zapadło, rozstrzygnięcia.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie są zasadne zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 §1 kpc w zw. z art. 245 kpc i art. 299 kpc oraz art. 233 §1 kpc w zw. z art. 232 kpc. Wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem tak doktryny jak i judykatury ocena dowodów jest istotą sędziowskiego wymiaru sprawiedliwości i dla skutecznego zakwestionowania oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji konieczne jest wykazanie, że sąd ten dokonując oceny dowodów w sposób rażąco naruszył podstawowe reguły oceny, a więc zasady logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, prawidłowego wnioskowania. Apelujący, oprócz sformułowania tych zarzutów, na żadnym etapie postępowania należycie i przekonująco ich nie uzasadnił. Wskazać należy, że w świetle zeznań stron postępowania nie sposób uznać inaczej niż, jak zasadnie to Sąd Rejonowy uczynił, że pokwitowania dotyczyły płatności ratalnej ceny za przedmiotową nieruchomość. Takie wnioskowanie jest logiczne i spójne, zwłaszcza w korelacji z innymi dowodami ujawnionymi w sprawie, w szczególności z zeznaniami stron postępowania. Podkreślić należy, że skarżąca na żadnym etapie postępowania nie wykazała się inicjatywą dowodową, w szczególności zaś nie udowodniła, ani też nawet nie uprawdopodobniła, że pomiędzy nią a rodziną B. istniał jakikolwiek inny stosunek prawny z którego rodzina B. zobowiązana była do uiszczania świadczenia na jej rzecz. W tym stanie rzeczy jedynym rozsądnym i uprawnionym twierdzeniem, jest to, że rzeczywiście była to cena za nabycie udziału w przedmiotowej nieruchomości, tak jak to konsekwentnie twierdzili małżonkowie J..

W świetle ujawnionego materiału dowodowego nie budzi wątpliwości również okoliczność, że rodzina B. od samego początku, tj. od zawarcia nieformalnej umowy i zapłaty pierwszej części ceny za nabycie nieruchomości na rzecz uczestniczki i jej siostry, od razu weszła w posiadanie całej nieruchomości. Całością dysponowali jak właściciele, dokonując na niej niezbędnych inwestycji i ulepszeń. W szczególności zaś nigdy nie pytali o zgodę czy zdanie uczestniczki. Sama zaś uczestniczka nie przejawiała zainteresowania niniejszą działką. Trudno w tym stanie rzeczy o bardziej jaskrawe i oczywiste zmanifestowanie objęcia w posiadanie całej nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 610 kpc w zw. z art. 670 §1 kpc to wskazać należy, że również ten zarzut nie okazał się skuteczny. Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny w oparciu o ujawnione w toku rozprawy dowody, a że te w całości potwierdziły twierdzenia wniosku jest rzeczą bez znaczenia. Podkreślić w tym miejscu jeszcze raz należy, że sama uczestniczka w całym postępowaniu zachowała się biernie, w żadnym zakresie nie przejawiając inicjatywy dowodowej, a tym samym nie dają nawet możliwości Sądowi rozpoznającemu przedmiotową sprawę, do innych ustaleń. Oczywistym przy tym jest, że każda ze stron przedstawia dowody na poparcie swych twierdzeń, a takie

działanie znajduje pełne usprawiedliwienie w obowiązujących przepisach prawa tj. w art. 6 kc. Nie jest zatem niczym nadzwyczajnym, że strona wnioskująca przedstawiła dowody na poparcie swych twierdzeń, do czego zresztą na mocy przepisów prawa, jest obowiązana.

Na koniec wskazać należy, że w ocenie Sądu Okręgowego nie doszło również do naruszenia żadnego z przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 172 kc i art. 176 kc. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I Instancji zasadnie ustalił, że doszło do kumulatywnego spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 172 kc, a zatem do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. Posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez rodzinę B., a następnie J. było samoistne, nieprzerwane i trwało przewidziane przepisami prawa czas. Nie sposób przyjąć, że osoby te posiadały niniejszą nieruchomość w sposób inny niż jako właściciele. Osoby te wszak dokonały szeregu inwestycji na niniejszej posesji, w szczególności wyremontowały i rozbudowały dom na niej posadowiony, sami decydowali o terminie i zakresie tych prac. Trudno zatem o bardziej wyraźne zamanifestowanie woli i samoistnego charakteru swego posiadania. Podkreślić należy, że to właśnie rodzina J. przez otoczenie są uważani za właścicieli niniejszej nieruchomości.

Reasumując, w świetle przytoczonych powyżej okoliczności uznać należało, że wydane przez Sąd Rejonowy orzeczenie jest prawidłowe i oparte na prawidłowych ustaleniach poczynionych przez ten Sąd, zaś wywiedziona apelacja stanowi jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu I Instancji.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 §3 kpc. Bez wątpienia interesy wnioskodawcy oraz uczestników były między sobą sprzeczne, a zatem zasadne jest, by wnioskodawca, którego wniosek ostatecznie oddalono, poniósł koszty postępowania. Na wysokość kosztów postępowania składa się kwota wynagrodzenia pełnomocnika, która została ustalona w oparciu o obowiązujące rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.

Małgorzata Truskolaska-Żuczek Anna Wrembel-Woźniak Julita Wyrębiak-Romero