

Sygn. akt: I Ns 8/18

POSTANOWIENIE

Dnia 13 listopada 2018 roku

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Banaszewska
Protokolant:	Starszy sekretarz sądowy Monika Nalewajk

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2018 roku w Szczytnie na rozprawie,

sprawy z wniosku L. S.,

z udziałem Gminy Miejskiej S., Ł. S., A. S., P. K., E. B., M. B., S. B., R. F. (1), W. S. (1), B. P., D. M.,

o zasiedzenie

postanawia:

I. oddalić wnioszek,

II. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania Gminy Miejskiej S. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania stanowiących koszty zastępstwa procesowego,

III. nieuiszczone koszty sądowe ponosi Skarb Państwa- Sąd Rejonowy w Szczytnie.

Sygn. akt I Ns 8/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni L. S. po ostatecznym sprecyzowaniu żądania wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 19 września 2010 roku udziały przysługujące uczestnikom postępowania tj. B. P. (udział wynoszący 22/84), Ł. S. (udział wynoszący 5/84), A. S. (udział wynoszący 5/84), W. S. (1) (udział wynoszący 21/84), R. F. (1) (udział wynoszący 14/84), P. K. (udział wynoszący 13/84) w prawie własności budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i w prawie wieczystego użytkowania działki o numerze ewidencyjnym (...) stanowiącej własność Gminy Miejskiej S., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu wniosku twierdziła, że w dniu 18 września 1980 roku została zameldowana na nieruchomości przy ul. (...) w S. i wtedy też E. S. dokonała w całości przeniesienia posiadania przedmiotowej nieruchomości na rzecz swego syna W. S. (2) i wnioskodawczyni. W dniu 15 marca 1980 roku wnioskodawczyni zawarła związek małżeński z W. S. (2) i od tego dnia zamieszkała wspólnie z mężem i teściową na nieruchomości. W. S. (2) mieszkał tam zaś nieprzerwanie od dnia urodzenia tj. 2 lutego 1955 roku do dnia śmierci tj. 2 marca 2000

Roku. Wszelkie obowiązki związane z opieką nad E. S. i jej nieruchomością spoczywały na wnioskodawczyni i jej mężu. Wnioskodawczyni twierdziła, że E. S. utwierdziła swego syna i wnioskodawczynię w przekonaniu, że nieruchomość, którą razem z nią zajmowali będzie stanowiła ich własność i mogą ją traktować zgodnie z

właścicielskim posiadaniem. Większość sąsiadów, urzędów traktowała wnioskodawczynię i jej męża jako właścicieli nieruchomości. Wnioskodawczyni wspólnie z mężem dokonywali remontów na nieruchomości, które finansowali. Wychowali też tam dwoje swoich synów: A. i Ł.. W okresie posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża uczestnicy postępowania poza synami wnioskodawczyni, nie interesowali się nieruchomością w żaden sposób i rzadko odwiedzali swą matkę E. S. dając przy tym pełną akceptację wnioskodawczyni i jej mężowi co do rozporządzania całą nieruchomością. Wnioskodawczyni i jej mąż manifestowali wobec uczestniczek postępowania swoje posiadanie samoistne domu, na co te w żaden sposób nie starały się sprzeciwić. Wnioskodawczyni wspólnie z mężem zarówno za życia E. S., jak i po jej śmierci władała całą nieruchomością bez względu na wysokość przysługujących w niej udziałów pozostałym uczestnikom postępowania. Po śmierci E. S. uczestnicy postępowania nie zmienili swego dotychczasowego podejścia do nieruchomości i przysługującym im w niej udziałów, godząc się tym samym jak dotychczas na pełne właścicielskie władanie nimi przez wnioskodawczynię.

Wnioskodawczyni, jak twierdziła, przedmiotową nieruchomość objęła w posiadanie samoistne w dniu zameldowania, kiedy nie była jeszcze współwłaścicielem nieruchomości, a stała się nim z momentem śmierci męża tj. 2 marca 2000 roku. Przez cały ten czas była posiadaczem samoistnym nieruchomości, a w dniu 19 marca 2010 roku upłynął okres 30 lat samoistnego posiadania nieruchomości.

Uczestniczka postępowania R. F. (1) wniosła o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek twierdziła, że E. S. od momentu, gdy zamieszkała na nieruchomości przy ul. (...) w S. władała całą nieruchomością i nigdy za jej życia nie nastąpiło przeniesienie posiadania na rzecz wnioskodawczyni, czy któregośkolwiek z dzieci E. S.. E. S. do końca swego życia wykonywała wszelkie uprawnienia właścicielskie, a wnioskodawczyni nigdy nie była przez nią traktowana jak właściciel nieruchomości. W ocenie uczestniczki postępowania okres zasiedzenia nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni mógłby upłynąć dopiero 16 kwietnia 2025 roku po upływie 30 lat licząc od daty śmierci E. S..

Uczestniczka postępowania B. P. wniosła o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek twierdziła, że jej matka po nabyciu prawa własności budynku mieszkalnego przeprowadziła w tym budynku remonty, prace zmierzające do zapewnienia właściwych warunków mieszkaniowych dla niej i jej rodziny. W pracach tych uczestniczyły również dzieci E. S., a finansowała je w zasadniczej części E. S.. Uczestniczka postępowania twierdziła, że po tym jak W. S. (2) ożenił się z wnioskodawczynią, E. S. zgodziła się na to, by zamieszkali oni w jej domu, ale nigdy nie oddała im w samoistne posiadanie nieruchomości którą również zajmowała i której była właścicielem. Uczestniczka postępowania twierdziła, że tak ona jak i jej siostry odwiedzały matkę i pomagały w pracach przydomowych i to siostra W. K. kupowała materiały budowlane, które następnie zostały wykorzystane do adaptacji strychu. Uczestniczka postępowania twierdziła, że po śmierci matki brat wspólnie z wnioskodawczynią zajęli całą nieruchomość i nie wpuszczali pozostałych dzieci E. S. do domu. Wnioskodawczyni nie manifestowała, że ma zamiar posiadać nieruchomość jak właściciel, wręcz przeciwnie, w liście skierowanym do uczestniczki postępowania wprost twierdziła, że nie jest właścicielem nieruchomości. Twierdzenie wnioskodawczyni, że była samoistnym posiadaczem nieruchomości od daty zameldowania niej jest uprawnione, albowiem w tym czasie nieruchomością władała jako właściciel E. S.. Po śmierci matki korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża uczestniczka postępowania traktowała jako bezumowne użyczenie i dlatego to wnioskodawczyni ponosiła koszty swojego tam zamieszkiwania.

Uczestniczka postępowania W. S. (1) wniosła o odrzucenie wniosku.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek twierdziła, że w jej ocenie wnioskodawczyni nie jest posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, albowiem wiedziała ona o pozostałych spadkobiercach E. S.. Nadto, błędnym jest przyjęcie jako początkowej daty biegu zasiedzenia daty 18 września 1980 roku. Termin zasiedzenia mógł rozpocząć swój bieg najwcześniej w dniu śmierci poprzedniego (...) i przy przyjęciu złej wiary po stronie wnioskodawczyni nie upłynął na dzień złożenia wniosku.

Uczestnik P. K. wniósł o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek twierdził, że jako syn W. K. był świadkiem zaangażowania jego matki w utrzymanie nieruchomości w S. przy ul. (...). W. K. pomagała w remontach i bieżącym utrzymaniu nieruchomości. Zaprzeczył, aby za życia E. S. przekazała ona posiadanie tej nieruchomości wnioskodawczyni. Uczestnik twierdził, że za właściciela nieruchomości uważał w tym czasie swoją babcię E. S., a nie jej syna czy jego żonę.

Uczestniczka postępowania D. M. w piśmie z dnia 4 września 2017 roku odnosząc się do wniosku twierdziła, że w jej ocenie wątpliwym jest termin wskazany jako początek biegu zasiedzenia.

Uczestnicy postępowania Ł. S. i A. S. poparli wniosek wnioskodawczyni.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek uczestnik twierdził że na nieruchomości przy ul. (...) w S. mieszkali od urodzenia. W tym czasie ich rodzice - wnioskodawczyni i W. S. (2) traktowali tę nieruchomość jak właściciele, a jego babka – E. S., która wspólnie z nimi mieszkała utwierdzała ich w tym przekonaniu. Twierdził, że E. S. 18 września 1980 roku przekazała nieruchomość na rzecz ich rodziców, którzy od tego czasu władali nią jak właściciele, korzystali z całego domu, ogrodu, babka korzystała jedynie z jednego pokoju. To rodzice uczestników postępowania dbali o nieruchomość, uprawiali ziemię, wykonywali remonty, wybudowali garaż na nieruchomości i opiekowali się babką, a rodzeństwo ojca przyjeżdżało jedynie sporadycznie. Rodzeństwo ojca nie partycypowało w kosztach tych remontów. Po śmierci ojca, to wnioskodawczyni samodzielnie płaciła podatek od nieruchomości, koszyła trawę na nieruchomości, odśnieżała nieruchomość.

Sąd postanowieniem z dnia 14 listopada 2017 roku zawiesił postępowanie z uwagi na śmierć J. B., a następnie postanowieniem z dnia 21 grudnia 2017 roku podjął postępowanie z udziałem następców prawnych J. E. B., M. B., S. B..

Uczestnicy postępowania M. B. i S. B. na rozprawie w dniu 9 maja 2018 roku wnieśli o oddalenie wniosku, zaś uczestnik postępowania E. B. nie wypowiedział się w przedmiocie wniosku.

Sąd postanowieniem z dnia 20 czerwca 2018 roku wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Gminę Miejską S..

Uczestnik postępowania Gmina Miejska S. odnosząc się do wniosku o zasiedzenie, gdzie początkowo wnioskodawczyni domagała się stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...), wniosła o oddalenie wniosku i o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania wskazał, że właścicielem nieruchomości - działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) jest Miasto S., a nie była nim nigdy E. S.. W ocenie uczestnika postępowania niemożliwym jest by doszło do zasiedzenia prawa własności przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię, gdyż nie była ona nigdy samoistnym posiadaczem tej nieruchomości. Dokonywała opłat za wieczyste użytkowanie gruntu, a więc zdawała sobie sprawę, że E. S. przysługiwało jedynie prawo wieczystego użytkowania gruntu, a nie prawo własności. Nadto, do momentu śmierci E. S. wnioskodawczyni i jej mąż zajmowali nieruchomość przy ul. (...) na podstawie ustnej umowy użyczenia zawartej z wieczystym użytkownikiem i w tym czasie ich posiadanie miało charakter zależny i tego okresu tj. do dnia 16 kwietnia 1995 roku nie sposób zaliczyć do okresy samoistnego posiadania. Zdaniem uczestnika postępowania od momentu objęcia nieruchomości w posiadanie wnioskodawczyni jest w złej wierze, albowiem ma świadomość tego, że prawo własności budynku, jak również prawo wieczystego użytkowania gruntu nie przysługuje wyłącznie jej. Uwzględniając, że w okresie życia E. S. wnioskodawczyni była posiadaczem zależnym, a okres posiadania samoistnego można liczyć dopiero od dnia śmierci E. S. to przy przyjęciu złej wiary po stronie wnioskodawczyni okres niezbędny do zasiedzenia nie upłynął.

Sąd ustalił, co następuje:

Skarb Państwa na podstawie umowy z dnia 11 września 1963 roku ustanowił przez na rzecz E. S. prawo wieczystego użytkowania nieruchomości – działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) (obecnie 40), które następnie zostało wpisane do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczytnie pod numerem (...). E. S. na podstawie tej samej umowy nabyła własność budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości. Budynek ten E. S. zajmowała wspólnie z siedmiorgiem dzieci. Z czasem dzieci E. S. opuszczały dom rodzinny. Pod koniec lat 70-tych E. S. mieszkała w budynku mieszkalnym jedynie wspólnie z synem W. S. (2).

(dowód: umowa wieczystego użytkowania i sprzedaży budynku z dnia 11 września 1963 roku Rep (...)k. 44-45, zeznania świadka B. G. (1) k. 209-209v – nagranie 00:22:45-00:38:01)

W dniu 15 marca 1980 roku wnioskodawczynie L. S. zawarła związek małżeński z W. S. (2). Wnioskodawczynie po ślubie zamieszkała wspólnie z mężem i teściową E. S. w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S., gdzie w dniu 18 września 1980 roku została zameldowana na pobyt stały. Nieruchomość była ogrodzona. Wnioskodawczynie wspólnie z mężem zajęła pomieszczenia na parterze budynku, gdzie również mieszkała E. S.. Za zgodą E. S. małżonkowie S. wykonali remont poddasza, gdzie został urządzony pokój dla dzieci – A. i Ł., którzy urodzili się po tym jak wnioskodawczynie zamieszkała na nieruchomości. Wnioskodawczynie wspólnie z mężem wykonywała remonty wewnątrz domu, wykonała elewację budynku. Za zgodą E. S. na nieruchomości tej W. S. (2) wybudował murowany garaż, w którym stał samochód, z którego korzystała W. S. (2). Wybudował podjazd do garażu, wymieniał ogrodzenie na nieruchomości. Małżonkowie S. wykonywali również prace porządkowe przy domu tj. koszenie, grabienie liście, odśnieżanie. Od momentu, jak na nieruchomości zamieszkała wnioskodawczynie opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości tj. podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie uiszczala E. S. samodzielnie, po pewnym czasie dokładała się jedynie do tych opłat.

(dowód: zaświadczenie k. 12, odpis skrócony aktu małżeństwa k. 13, wydruki zdjęć k. 26-28, zeznania świadka J. C. k. 208v-209 – nagranie 00:08:02-00:21:56, zeznania świadka B. G. (1) k. 209-209v – nagranie 00:22:45-00:38:01, zeznania świadka B. G. (2) k. 209v – nagranie 00:38:01-00:48:37, zeznania świadka K. G. k. 209v – nagranie 00:48:37-00:55:16, zeznania świadka M. G. k. 210 – nagranie 00:55:16-01:08:32, dowód z przesłuchania stron – wnioskodawczynie, uczestników postępowania Ł. S., A. S., R. F. (1), B. P. k. 291-293v – nagranie 00:48:42-02:05:19)

E. S. zmarła dnia 16 kwietnia 1995 roku, a spadek po niej nabyły na podstawie testamentu notarialnego z dnia 26 października 1992 roku Rep. (...)dzieci: W. K., J. B., Z. S., R. F. (1), B. P., W. S. (1) i W. S. (2) w udziałach po 1/7.

(dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 31 sierpnia 2016 roku wydane w sprawie(...)k. 11)

W. S. (2) zmarł 2 marca 2000 roku, a spadek po nim nabyli: żona L. S. i synowie Ł. S. i A. S. w udziałach po 1/3.

(dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 31 sierpnia 2016 roku wydane w sprawie (...)k. 11)

W. K. zmarła 2 listopada 2000 roku, a spadek po niej nabył na podstawie testamentu z dnia (...) syn P. K. w całości.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Ostródzie z dnia 26 stycznia 2001 roku wydane w sprawie (...)k. 7 akt I Ns (...))

Po śmierci E. S. wnioskodawczynie wraz z mężem i synami mieszkała nadal w budynku mieszkalnym przy ul. (...). Małżonkowie S. płacili podatek od nieruchomości, opłaty od wieczystego użytkowania gruntu, ponosili koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, wykonywali remonty na nieruchomości, prace porządkowe. Po śmierci męża, koszty utrzymania nieruchomości ponosiła wyłącznie wnioskodawczynie, która również wykonywała samodzielnie prace porządkowe na nieruchomości, a wykonywanie prac remontowych zlecała osobom trzecim.

(dowód: dowody wpłaty wraz z decyzjami w sprawie wymiaru podatku k. 14-23, zestawienie wpłat za lata 2009-2016 k. 24-25, zeznania świadka J. C. k. 208v-209 – nagranie 00:08:02-00:21:56, zeznania świadka A. N. k. 210 – nagranie

01:08:32-01:14:38, dowód z przesłuchania stron – wnioskodawczyni k. 291-292 – nagranie 00:48:42-01:19:15, przesłuchanie stron – uczestniczki postępowania R. F. (1), B. P. k. 293-293v – nagranie 01:33:51-02:05:19)

Wnioskodawczyni po śmierci męża skierowała za pośrednictwem B. P. do pozostałych żyjących spadkobierców E. S. pisemną prośbę, w której domagała się zajęcia jednoznacznego stanowiska w przedmiocie budynku mieszkalnego, który w tym czasie zajmowała wspólnie z synem. W liście tym twierdziła, że dom wymaga remontu, a ona jako osoba, która nie jest jego właścicielem nie może uzyskać pożyczki ani kredytu z przeznaczeniem na remont domu.

(dowód: kserokopia listu wnioskodawczyni k. 67, dowód z przesłuchania stron – wnioskodawczyni k. 291-292 – nagranie 00:48:42-01:19:15, dowód z przesłuchania stron – uczestniczki postępowania – B. P. k. 293-293v – nagranie 01:29:14-02:05:19)

Z. S. zmarła dnia 12 lipca 2014 roku, a spadek po niej nabyli: rodzeństwo: B. P., J. B., W. S. (1), R. F. (2) w częściach po 1/6, bratankowie: Ł. S., A. S., siostrzeniec P. K., córka siostrzeńca D. K. (1) w udziałach po 1/12.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 15 października 2015 roku wydane w sprawie (...)k. 34 akt X (...))

J. B. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 9 czerwca 2017 roku sprzedała przysługujący jej udział 14/84 w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...) w S. stanowiącego działkę gruntu nr (...) i w prawie współwłasności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności B. P. i W. S. (1) po 7/84 części.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 9 czerwca 2017 roku Rep. (...)k. 57-59)

J. B. zmarła dnia 11 lipca 2017 roku.

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 56)

D. M. na podstawie umowy darowizny z dnia 10 listopada 2017 roku darowała przysługujący jej udział 1/84 w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. (...) w S. stanowiącego działkę gruntu nr (...) i w prawie współwłasności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności B. P..

(dowód: umowa darowizny z dnia 10 listopada 2017 roku Rep. (...)k. 159)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, których prawdziwości i autentyczności żadna ze stron nie kwestionowała oraz w oparciu o zeznania stron: wnioskodawczyni, uczestników postępowania: Ł. S., A. S., R. F. (1), B. P. oraz świadków: J. C., B. G. (1), B. G. (2), K. G., M. G., A. N.. Zeznania wskazanych powyżej osób wzajemnie się uzupełniały i pokrywały w zakresie dotyczącym zamieszkania wnioskodawczyni na nieruchomości przy ul (...) w S., wykonywania przez nią i jej męża prac na nieruchomości, w tym remontów, prac porządkowych, ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości przez małżonków S. po śmierci E. S.. W pozostałej części zeznania te nie były spójne, ale dotyczyły to okoliczności, które dla oceny wniosku o zasiedzenie były irrelevantne, jak na przykład tego czy E. S. partycypowała w kosztach remontów wykonywanych na nieruchomości, której była właścicielem. Sąd dokonując ustaleń stanu faktycznego pominął zeznania świadków: E. W., J. I., J. J., B. S., F. S., albowiem wymienieni nie posiadali żadnej wiedzy odnośnie sposobu wykonywania władztwa nad nieruchomością przez wnioskodawczynię, E. S.. Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków: E. C., Z. K., M. J. G. K., D. Kowalewską, S. M., D. K. (2) wskazanych przez uczestniczki postępowania R. F. (1), B. P., W. S. (1), albowiem zgodnie z tezami dowodowymi zgłoszonymi przez uczestniczki postępowania świadkowie ci mieli zeznawać na okoliczności, które pozostają bez znaczenia dla oceny wniosku o zasiedzenie.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o zasiedzenie udziałów w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz w prawie własności budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 172 § 1 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). Zgodnie z § 2 tego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Dopuszczalne jest również nabycie przez zasiedzenie prawa wieczystego użytkowania (uchwała 7s SN z dnia 11 grudnia 1975 roku). Możliwość nabycia w drodze zasiedzenia tego prawa podlega istotnemu ograniczeniu. Otóż dopuszczalne jest tylko wtedy gdy użytkowanie wieczyste zostało już ustanowione na rzecz oznaczonej osoby. Na podstawie umowy z dnia 11 września 1963 roku takie prawo zostało ustanowione na rzecz E. S.. Tak więc co do zasady dopuszczalnym było domaganie się przez wnioskodawczynię nabycie w drodze zasiedzenia udziału w prawie wieczystego użytkowania.

Do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości czy też prawa wieczystego użytkowania gruntu konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu odpowiedniego okresu czasu, którego długość zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania posiadania samoistnego.

Za posiadanie samoistne uważa się faktyczne władztwo nad rzeczą w zakresie prawa własności. W przypadku wieczystego użytkowania posiadanie jakie ma doprowadzić do zasiedzenia powinno być posiadaniem odpowiadającym treści użytkowania wieczystego, przez co należy rozumieć faktyczne władztwo nad nieruchomością odpowiadające uprawnieniom określonym w przepisie art. 233 k.c.

Z porównań zakresu uprawnień właściciela i wieczystego użytkownika wynika, że są one bardzo zbieżne, jeśli chodzi o uprawnienie do rozporządzania i władania, z tą jednak różnicą, że uprawnienie do władania jest ograniczone sposobem korzystania z rzeczy wskazanych w umowie oraz czasem. Zarówno właściciel, jak i użytkownik wieczysty mogą korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób.

Zgodnie z przepisem art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażające tym samym wolę wykonywania względem danej nieruchomości prawa własności, prawa wieczystego użytkowania. Innymi słowy, posiadanie cudzej rzeczy, aby mogło być uznane za samoistne, a więc wywołujące skutek prawny zasiedzenia, nie może ograniczać się do wewnętrznego przekonania posiadacza, lecz musi być dostrzegalnym z zewnątrz jego postępowaniem z rzeczą jak właściciel. Posiadaczem samoistnym jest więc ten, którego zakres faktycznego władania rzeczą jest taki sam, jak właściciela, wieczystego użytkownika i który znajduje się w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może to uczynić właściciel, wieczysty użytkownik (postanowienie SN z dnia 11 sierpnia 2016 roku, I CSK 504/15), wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.), korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera korzyści i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (postanowienie SN z dnia 17 czerwca 2015 roku, I CSK 309/14).

Wnioskodawczyni po ostatecznym sprecyzowaniu żądania domagała się stwierdzenia nabycia w drodze zasiedzenia udziałów w prawie wieczystego użytkowania gruntu oraz w prawie własności budynków posadowionych na tym gruncie.

Domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.). W warunkach przedmiotowej sprawy podkreślić w tym miejscu należy, że o ile dopuszczalne jest nabycie przez zasiedzenie udziałów we współwłasności nieruchomości lub w prawie wieczystego użytkowania gruntu przez jednego lub kilku współwłaścicieli (uchwała SN z dnia 20 stycznia 1956 roku, III CO 38/55, uchwała SN z dnia 26 stycznia 1978 roku, III CZP 96/77) to w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela udziału należącego do drugiego współwłaściciela, nie ma zastosowania domniemanie ustanowione w art. 339 k.c.

W stanie faktycznym przedmiotowej sprawy należy wskazać na pewne przedziały czasowe, które mają zasadnicze znaczenie dla oceny złożonego wniosku.

Pierwszy przedział czasowy obejmuje okres od dnia 18 września 1980 roku do dnia 16 kwietnia 1995 roku, drugi od 16 kwietnia 1995 roku do 2 marca 2000 roku i trzeci od 2 marca 2000 roku do chwili obecnej.

Pierwszy wskazany przedział czasowy obejmuje czas od chwili zameldowania się wnioskodawczynie pod adresem ul. (...) w S. do dnia śmierci E. S.. Wnioskodawczynie twierdziła, że w dniu 18 września 1980 roku objęła w posiadanie samoistne nieruchomości, na której do tej pory mieszkała jej teściowa oraz mąż wnioskodawczynie, a wcześniej również pozostałe dzieci E. S.. Od tego czasu, jak twierdziła wnioskodawczynie traktowała siebie i swego męża jak właściciela nieruchomości na której mieszkała. Z tym stanowiskiem nie sposób się zgodzić. W tym czasie E. S. była jedynym wieczystym użytkownikiem działki o numerze ewidencyjnym (...) i jedynym właścicielem budynku mieszkalnego posadowionego na tym gruncie. Po ślubie z synem E. S. małżonkowie zamieszkali na nieruchomości. Objęli w posiadanie tą nieruchomość na podstawie umowy użyczenia zawartej z E. S. na czas nieokreślony. Wykonywanie posiadania na podstawie takiej umowy nie jest kwalifikowane jako posiadanie samoistne, a jako posiadanie zależne.

W tym miejscu odnieść należy się do zeznań samej wnioskodawczynie, w których twierdziła ona że remont strychu budynku, budowa na nieruchomości garażu zostały dokonane za zgodą E. S., o którą to zgodę zwracali się małżonkowie S.. Takie zachowanie nie może być traktowane jako zachowania posiadacza samoistnego, a zależnego, który ma świadomość tego, że prawo jakim dysponuje w stosunku do rzeczy, z której korzysta nie jest prawem własności, użytkowania wieczystego, lecz prawem którego zakres wykonywania uzależniony jest od właściciela rzeczy, wieczystego użytkownika.

Za posiadacza samoistnego może być uznana jedynie osoba, która włada rzeczą w takim zakresie jak czyni to właściciel, co w okolicznościach konkretnego stanu faktycznego oznacza brak potrzeby liczenia się z uprawnieniami właścicielskimi innej osoby. Posiadaczem zależny natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, np. użytkowania (art. 252 k.c.), zastawu (art. 306 k.c.) najmu (art. 659 k.c.), dzierżawy (art. 693 k.c.). Nie rości więc on sobie do rzeczy praw własności, lecz zachowuje się jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. Tymi innym prawem może być również użyczenie. Stosowanie do przepisu art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu przez czas oznaczony lub nieoznaczony na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Użyczenie jest zawsze umową nieodpłatną, a biorący w użyczenie uzyskuje wyłącznie prawo do używania rzeczy, bez prawa pobierania z niej pożytków.

Nawet fakt, że małżonkowie S. samodzielnie finansowali wykonywane przez siebie remonty, partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości poprzez uiszczanie opłat za wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości nie oznacza, że ich posiadanie miało charakter samoistny. Korzystali z nieruchomości, gdzie wspólnie z rodziną zaspokajali swoje potrzeby mieszkaniowe. Wykonywali remonty na nieruchomości, prace porządkowe, które również wykonują osoby, które korzystają z nieruchomości jak posiadacze zależni. Wnioskodawczynie, jak również uczestnicy postępowania A. S. i L. S. twierdzili, że sąsiedzi uważali małżonków S. za właścicieli nieruchomości. Ci zaś składając zeznania twierdzili, że taki wniosek wyprowadzali z faktu dokonywania remontów na nieruchomości jedynie przez W. S. (2)

Kolejny okres obejmuje czas od śmierci E. S. do śmierci W. S. (2). W tym czasie W. S. (2) był współwłaścicielem nieruchomości budynkowej i współwieczystym użytkownikiem gruntu, a wnioskodawczynie z nieruchomości tej korzystała na podstawie art. 28¹ k.r.o., który stanowi, że jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny

Ostatni okres obejmuje czas od śmierci W. S. (2), kiedy to wnioskodawczynie stała się współwłaścicielem nieruchomości i współwieczystym użytkownikiem gruntu. Obecnie domaga się stwierdzenia zasiedzenia udziałów w prawie własności budynków oraz prawie wieczystego użytkowania gruntu. Ten okres stanowi więc punkt wyjścia dla oceny złożonego przez nią wniosku.

W doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego na gruncie przepisów prawa rzeczowego i Kodeksu cywilnego uznano, że dopuszczalne jest nabycie przez zasiedzenie udziałów we współwłasności nieruchomości przez jednego lub kilku współwłaścicieli (uchwała SN z dnia 20 stycznia 1956 roku, uchwała SN z dnia 26 stycznia 1978 roku, III CZP 96/77).

Z przepisu art. 206 k.c. wynika, że 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. Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli na prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi realizację niepodzielnego prawa do rzeczy. Tak więc z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w posiadanie samoistne w zakresie uprawnień współwłaściciela. Sam fakt posiadania nieruchomości i zarządzania się jak właściciel bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli nie wystarcza do wykazania przesłanek zasiedzenia udziałów innych współwłaścicieli w tej nieruchomości.

Posiadanie "właścicielskie" całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia 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 współwłaściciela i otoczenia. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna. 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 (postanowienie SN z dnia 20 września 2012 roku, IV CSK 117/12, postanowienie SN z dnia 7 stycznia 2009 roku, II CSK 405/08; postanowienie SN z dnia 29 czerwca 2010 roku, III CSK 300/09). Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę. o takiej zmianie – manifestującej wolę posiadania samoistnego ponad udział we współwłasności nieruchomości – mogą świadczyć samodzielne działania współwłaściciela w zakresie np. wszczęcia procesu o eksmisję lokatorów, starania o uzyskanie lokali zastępczych, pobierania czynszu, znacznych remontów, napraw i zmian w przedmiocie współwłasności (postanowienie SN z dnia 12 lutego 2015 roku, IV CSK 251/14, postanowienie SN z dnia 15 maja 2013 roku, III CSK 263/12, postanowienie SN z dnia 10 lutego 2016 roku, I CSK 55/15)

Posiadanie samoistne całej nieruchomości to wykonywanie normalnych uprawnień współwłaściciela – nie prowadzące do zasiedzenia.

W ramach stosunku współwłasności nieruchomości, współwłaściciele wykonują czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Czynności zwykłego zarządu obejmują załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości, zgodnym z jej przeznaczeniem i utrzymywaniem w stanie nie pogorszonym (np. dokonywanie bieżących napraw, uprawianie gruntów, pobieranie płodów rolnych, uiszczanie podatków oraz innych świadczeń, rozbiórka zniszczonych zabudowań, czy składowanie materiałów budowlanych). Z kolei do czynności przekraczających zwykły zarząd należy zwłaszcza rozporządzanie rzeczą wspólną, jak wyzbycie się własności, obciążenie rzeczy prawem rzeczowym ograniczonym albo wynajęcie, wydzierżawienie czy użyczenie, względnie czynności, które zmieniają dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy, jak np. budowa nowych budynków, rozbudowa istniejących, czy zmiana profilu działalności prowadzonej w tych budynkach. Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). W konsekwencji zmanifestowanie w stosunku do innego współwłaściciela zmiany charakteru posiadania wynikającego z umownego podziału nieruchomości do korzystania na posiadanie właścicielskie powinno przejawiać się poprzez dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, przy braku skutecznej reakcji prawnej współwłaściciela.

W warunkach przedmiotowej sprawy wnioskodawczyni nie podejmowała w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) w S. działań, które można byłoby zakwalifikować jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, co wyklucza

uznanie wnioskodawczynie za samoistnego posiadacza tej nieruchomości w zakresie udziałów przysługujących pozostałym uczestnikom postępowania.

Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli wymaga, aby współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela, udowodnił, że rozszerzył zakres swego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i ją uzewnętrzniał wobec współwłaściciela.

Tymczasem, wnioskodawczynie po śmierci męża zwróciła się za pośrednictwem B. P. do pozostałych współwłaścicieli o uregulowanie kwestii formalnych dotyczących nieruchomości przy ul. (...). Takie zachowanie w żaden sposób nie może być ocenione jako zmanifestowanie wobec współwłaścicieli zmiany charakteru wykonywanego przez wnioskodawczynię władztwa, wręcz przeciwnie stanowiło ono przejaw respektowania porządku wynikającego ze współwłasności.

Reasumując, z zebranego materiału dowodowego wynika, że wnioskodawczynie po śmierci E. S. wspólnie z mężem, a po jego śmierci samodzielnie ponosiła koszty utrzymania nieruchomości, opłacała podatek od nieruchomości, opłatę od wieczystego użytkowania gruntu, dokonywał drobnych remontów wynikających z eksploatacji przez nią zajmowanej nieruchomości. Wykonywała tym samym uprawnienia i obowiązki wynikające ze wspólności prawa własności oraz wieczystego użytkowania.

W ocenie Sądu, wszystkie zgromadzone w sprawie dowody, łącznie z zeznaniami wnioskodawczynie, nie pozwalały uznać, że doszło do zasiedzenia udziałów przysługujących pozostałym współwłaścicielom. Sam fakt nieinteresowania się nieruchomością przez uczestników postępowania, czy nieprzerwane posiadanie nieruchomości przez współwłaściciela, jej utrzymywanie, opłacanie podatków, czynienie nakładów jest niewystarczające do zasiedzenia udziału w nieruchomości. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są 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.

Wnioskodawczynie nie wykazała, a to na niej w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu, aby rozszerzyła zakres swego posiadania samoistnego ponad swój udział w prawie własności budynków i w prawie wieczystego użytkowania gruntu i aby powyższe zmanifestowała wobec pozostałych współwłaścicieli, współwieczystych użytkowników, co jest niezbędne przy żądaniu zasiedzenia udziału.

Wobec powyższego Sąd oddalił wniosek (art. 172 k.c.).

Sąd zgodnie z przepisem art. 520 § 2 k.p.c. zasądził od wnioskodawczynie na rzecz uczestnika postępowania Gminy Miejskiej S. kwotę 2.700 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania obejmująca wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o § 5 pkt 1 i § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j.t. Dz.U. 2018r., poz. 265). Pełnomocnik wnioskodawczynie wnosił o nieobciążanie wnioskodawczynie kosztami postępowania z uwagi na jej trudną sytuację materialną. Powyższe w ocenie Sądu samo w sobie nie uzasadnia takiego żądania.

Z uwagi na fakt, że wnioskodawczynie na podstawie postanowienia z dnia 28 marca 2017 roku wydanego w sprawie I (...) była zwolniona od kosztów sądowych w przedmiotowej sprawie Sąd stwierdził, że nieuiszczone koszty sądowe ponosi Skarb Państwa – Sad Rejonowy w Szczytnie.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...),

3. (...)

S., (...)