

Sygn. akt II Ns 2276/14

## POSTANOWIENIE

dnia 1 lutego 2016 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział II Cywilny,  
w składzie:**

Przewodniczący: S.S.R. K. Ś.

Protokolant: sekr. sądowy D. B.

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2016 roku w Łodzi na rozprawie jawnej

sprawy z wniosku A. M. i K. M.

z udziałem M. M. (1), K. S., D. S., S. S. (1), Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Ł.

o zasiedzenie nieruchomości

1. stwierdza, że A. M. i K. M. nabyli na prawach majątkowej małżeńskiej wspólności ustawowej, przez zasiedzenie, z upływem dnia 26 kwietnia 2012 roku, udział w łącznej wysokości 2/3 (dwie trzecie), przysługujący łącznie spadkobiercom W. S. i Z. S. w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0296 ha, oznaczonej jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...),
2. oddala wniosek w pozostałym zakresie.

Sygnatura akt II Ns 2276/14

## UZASADNIENIE

A. i K. małżonkowie M., reprezentowani przez pełnomocnika z wyboru - adwokata, wnieśli o nabycia na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w drodze zasiedzenia w dniu 26 kwietnia 2012 roku, udziałów wynoszących po 1/3 części, należących do W. S. i Z. S., w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0296 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(wniosek z uzasadnieniem k. 2-5)

Uczestnik Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta Ł., nie zgłaszając żadnych wniosków, twierdzeń i zarzutów, oświadczył, że pozostawia wniosek o zasiedzenie do oceny Sądu.

(pismo k. 175)

Uczestnicy S. S. (1) i K. S., działająca także jako pełnomocnik w imieniu swojej córki D. S., będącej uczestniczką postępowania, nie zgłaszając żadnych wniosków, twierdzeń i zarzutów oświadczyli, iż pozostawiają wniosek o zasiedzenie do oceny Sądu.

(protokoły rozpraw k. 326-327, k. 339-343)

Uczestniczka M. M. (1) nie zajęła stanowiska w sprawie.

(protokół rozprawy k. 326 w zw. z postanowieniem k. 307 w zw. z pocztowym potwierdzeniem odbioru korespondencji k. 324, protokół rozprawy k. 339 w zw. z pocztowym potwierdzeniem odbioru korespondencji k. 338 w zw. z postanowieniem k. 327)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0296 ha, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Miasto Ł. jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), stanowi według wpisów w tej księdze wieczystej przedmiot własności W. S., Z. S., K. M., z udziałem każdej z tych osób po 1/3 we własności tej nieruchomości.

(odpis zupełny księgi wieczystej k. 9-11)

W dniu 26 kwietnia 1982 roku matka K. J. M. darowała K. M. przysługujący jej wówczas udział wynoszący 1/3 w prawie własności wyżej wskazanej nieruchomości.

(umowa darowizny k. 12-13)

W. S. zmarła w dniu 3 września 1974 roku jako wdowa. Nie pozostawiła żadnych dzieci. Nie miała rodzeństwa. W chwili jej śmierci nie żyli jej rodzice.

(bezsporne, odpis skrócony aktu zgonu W. S. k. 14)

Z. S. zmarła w dniu 8 sierpnia 2001 roku jako wdowa. Miała dwóch synów S. S. (2) i J. S.. J. S. zmarł przed jej zgonem. Miał on jedno dziecko - M. M. (1). S. S. (2) zmarł w 2012 roku, pozostawiając żonę K. S. oraz dwoje dzieci - D. S. i S. S. (1).

(bezsporne, odpis skrócony aktu zgonu Z. S. k. 15)

Po zawarciu wyżej wskazanej umowy darowizny, A. i K. małżonkowie M. objęli całą wyżej oznaczoną nieruchomość we władanie. A. i K. zamieszkali w budynku mieszkalnym na tej nieruchomości. Podjęli oni działania zmierzające do przebudowy zlokalizowanego na tej nieruchomości budynku mieszkalnego. W tym celu pozyskali środki z kredytu oraz z pożyczki. Koniecznym warunkiem dla uzyskania pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę było wyrażenie zgody przez ówczesnych właścicieli tej nieruchomości na przebudowę budynku mieszkalnego położonego na tej nieruchomości. A. i K. małżonkowie M. zwrócili się o taką zgodę do Z. S. i ją uzyskali.

(wniosek o kredyt k. 17, promesa kredytowa k. 18, oświadczenie Z. S. k. 19, decyzja - pozwolenie na budowę k. 20, umowa pożyczki k. 22-24, dowody wypłaty sumy pożyczki k. 25, zeznania wnioskodawców k. 341-343)

Po uzyskaniu niezbędnych zezwoleń, A. i K. małżonkowie M. rozpoczęli roboty budowlane przebudowy budynku mieszkalnego położonego na wyżej wskazanej nieruchomości. W tym celu K. M. zawarł w dniu 20 lipca 1982 roku ze Spółdzielnią (...) w Ł. umowę o wykonanie robót budowlanych na wyżej wskazanej nieruchomości. Wszelkie koszty tych prac na tej nieruchomości były rozliczane z K. M..

(umowa o roboty budowlane wraz z aneksem k. 27-31, dowody wpłaty k. 32, 62, 79, rachunek k. 33, kosztorys wykonawczy k. 34-40, k. 43-60, k. 64-77, rachunek k. 42, protokół odbiorczy k. 41-41odw., 61-61odw., rachunek k. 63, zeznania wnioskodawców k. 341-343)

W kolejnych latach po zawarciu umowy darowizny wskazanej powyżej, A. i K. małżonkowie M., bez uzyskiwania zgody pozostałych współwłaścicieli wyżej wskazanej nieruchomości wykonywali na tej nieruchomości szereg innych prac budowlano-remontowych, w tym w zakresie instalacji elektrycznej, ułożenia płytek ceramicznych oraz terakoty, zamontowania szafy wnękowej, stolarki i ułożenia parkietu, przyłącza ciepłowniczego, postawienia ogrodzenia, pergoli.

(rachunek k. 81, rachunek k. 82, umowa o wykonanie instalacji elektrycznej k. 83, umowa o dzieło – ułożenie płytek ceramicznych k. 84, umowa o wykonanie szafy wnękowej k. 85, umowa o wykonanie stolarki i położenie parkietu k. 86, zlecenie k. 87-88, umowa o roboty ziemne k. 89, protokół przyłączenia ciepła k. 90, umowa o przyłączenie ciepłownicze k. 91, umowa o wykonanie pergoli k. 92, faktura VAT k. 93, pokwitowania wpłat k. 95-97)

W 2010 roku K. M. zlecił wykonanie prac termomodernizacji budynku mieszkalnego zlokalizowanego na wyżej wskazanej nieruchomości.

(rachunek k. 98-101, umowa wraz z aneksem k. 102-106, wycena remontu dachu k. 108, wycena termomodernizacji budynku k. 109, zgłoszenie wykonania prac k. 110-111)

Klucze do wyżej opisanej nieruchomości posiadali co najmniej od daty wyżej wskazanej darowizny wyłącznie K. i A. małżonkowie M. i nadal tylko oni posiadają klucze od tej nieruchomości. K. i A. małżonkowie M. nie utrzymują kontaktów z następcami prawnymi współwłaścicielami tej nieruchomości uwidoczniionych w wyżej wskazanej księdze wieczystej.

(zeznania wnioskodawców k. 342-343, zeznania uczestniczki K. S. k. 343)

K. i A. małżonkowie M. uiszczali i uiszczają podatek od wyżej oznaczonej nieruchomości.

(decyzje w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości wraz z dowodami wpłat k. 118-170)

W latach 1997 – 2003 wnioskodawca prowadził wraz z R. J. działalność gospodarczą, której siedzibą była nieruchomość oznaczona powyżej.

(zeznania świadka R. J. k. 340)

Nikt z następców prawnych Z. S. i W. S. nie partycypował co najmniej od daty wyżej oznaczonej darowizny w kosztach utrzymania wyżej oznaczonej nieruchomości, nie zgłaszał roszczeń, których przedmiotem byłyby ta nieruchomość, nie sprzeciwiał się wykonywanym na tej nieruchomości pracom budowlano-remontowym.

(zeznania świadków: T. S. k. 341, T. G. k. 340, R. J. k. 340, zeznania wnioskodawców k. 342-343, zeznania uczestniczki K. S. k. 343)

Sąd zważył co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości zostały określone w art. 172 k.c. Łącznym warunkiem jest upływ oznaczonego przez ustawę w art. 172 k.c. terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze, jak to stanowi art. 172 § 1 k.c. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze, jak to stanowi art. 172 § 2 k.c.

Naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Zgodnie z art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Takie stanowisko zajęł Sąd Najwyższy, między innymi w wyroku z dnia 19 grudnia 2000 roku, w sprawie o sygnaturze akt V CKN 164/00, czy też w postanowieniu z dnia 28 lutego 2002 roku, w sprawie o sygnaturze akt III CKN 891/00. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze animus domini, to znaczy posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”. Konieczne jest tu wykonywanie przez posiadacza, który

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. Takie stanowisko zajął też Sąd Najwyższy, na przykład w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1999 roku, w sprawie o sygnaturze akt I CKN 430/98; opublikowanej w OSNC 1999, z. 11, poz. 198. Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje natomiast na dobrą albo złą wiarę posiadania. Tak więc posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy, na przykład w orzeczeniu z dnia 26 listopada 1949 roku, Wa.C. 159/49, (...) 1950, nr 6, s. 56; czy w orzeczeniu z dnia 14 września 1963 roku, w sprawie o sygnaturze akt III CR 71/62, opublikowanym w OSNCP 1963, z. 5, poz. 111; jak również w uzasadnieniu uchwały z dnia 14 marca 1980 roku, w sprawie o sygnaturze akt III CZP 14/80, opublikowanej w OSNCP 1980, z. 9, poz. 161, jak i w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 roku, w sprawie o sygnaturze akt III CZP 108/91, opublikowanej w OSNCP 1992, z. 4, poz. 48.

Zauważyć należy, że z charakteru współwłasności, jako prawa własności do jednej rzeczy, przysługującego kilku osobom, wynika uprawnienie do jej współposiadania i korzystania w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, o czym stanowi art. 206 k.c. Jednocześnie wskazany przepis nie wymaga, aby posiadanie wspólnej rzeczy ograniczone było wielkością udziału we współwłasności. Niepodzielność prawa wynikająca z powyższego przepisu 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. Samo nieposiadanie rzeczy przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje 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 jest możliwe, jednak wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił, rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności.

Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w treści postanowienia z dnia 29 czerwca 2010 roku, w sprawie o sygnaturze akt III CSK 300/09, które skład orzekający w niniejszej sprawie popiera, wskazać należy, iż objęcie udziału innej osoby we współwłasności nieruchomości w posiadanie powinno być wyraźnie i jednoznacznie zmanifestowane na zewnątrz, w taki sposób, aby nie było wątpliwości, że posiadanie jest wykonywane także kosztem innego współwłaściciela. Ponadto, zgodnie z rozkładem ciężaru dowodowego to współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że zmienił, rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaściciela. W przedmiotowej sprawie nieruchomości położona w Ł. przy ulicy (...) znajduje się we współwłasności wnioskodawcy oraz uczestników postępowania. Dla nabycia przez wnioskodawców A. i K. M. udziałów we współwłasności w tej nieruchomości należących do uczestników M. M. (1), K. S., D. S., S. S. (1), niezbędnym było udowodnienie przez wnioskodawców, że przejmując zarządzanie tą nieruchomością uczynili to z zamiarem posiadania jej jako wyłączni właściciele, z pominięciem praw pozostałych współwłaścicieli oraz, że zmanifestowali ten zamiar zarówno wobec osób postronnych, jak i wobec pozostałych współwłaścicieli.

W ocenie Sądu zachowania wnioskodawców opisane w ramach stanu faktycznego niniejszego uzasadnienia należy uznać jako wyraz objęcia w posiadanie całej nieruchomości oznaczonej powyżej, udziałów uczestników. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, K. i A. małżonkowie M. od co najmniej dnia 26 kwietnia 1982 roku, gdy udział w prawie własności wyżej oznaczonej nieruchomości darowała K. M. jego matka, sprawowali oni wszelkie czynności związane z administrowaniem budynku mieszkalnego położonego na nieruchomości oznaczonej powyżej, takie jak dokonywanie prac budowlano-remontowych, podłączenie instalacji gazowej, termomodernizacja tego budynku mieszkalnego, wymiana stolarki, ogrodzenie posesji. Mając na względzie treść art. 200 k.c., wykonywanie wszelkich obowiązków związanych z utrzymywaniem wyżej oznaczonej nieruchomości, w pełni pokrywanie kosztów

z nią związanych, przeprowadzanie prac porządkowych na tej nieruchomości, jak i konserwatorsko-naprawczych może wskazywać, że wnioskodawcy uznawali się za posiadaczy samoistnych całej tej nieruchomości. Nadto, jak sami przyznają pozostali współwłaściciele, nie interesowali się oni kwestiami utrzymania nieruchomości, nie ponosili na jej rzecz żadnych wydatków, nie pojawiali się na jej terenie. Wnioskodawcy od początku przejęcia udziału w wyżej oznaczonej nieruchomości nie przejawiał cech posiadacza zależnego, nie uznawał bowiem praw innych współwłaścicieli na przedmiotowej nieruchomości.

Jak wcześniej wskazano, zwrócenie się przez wnioskodawcę do pozostałych współwłaścicieli o wyrażenie zgody na przeprowadzenie na nieruchomości czynności remontowo- budowlanych nie stanowi uznawania przez wnioskodawców prawa własności do tej nieruchomości pozostałych współwłaścicieli. Powyższe nie jest okolicznością która niweczyła samoistność posiadania wnioskodawców, ponieważ wymóg uzyskania zgody współwłaścicieli wynikał wyłącznie z wezwania organu administracyjnego i stanowił warunek formalny prowadzonego postępowania administracyjnego.

Uznając posiadanie wnioskodawców za prowadzące do zasiedzenia, to okres takiego posiadania, liczony od 26 kwietnia 1982 roku, to jest od daty zawarcia umowy darowizny udziału własnościowego w tej nieruchomości, był wystarczający do wywołania skutku w postaci nabycia własności nieruchomości. Przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości zostały określone, jak wyżej wskazano, w przepisie art. 172 k.c. W stosunku do K. i A. M. należy mówić o złej wierze w posiadaniu tej nieruchomości, bowiem mieli oni wiedzę, iż nie są właścicielami całości nieruchomości. Okoliczność ta nie była sporna w sprawie.

Sąd przyjął, iż termin od którego należy liczyć czas trwania zasiedzenia, to jest dzień 26 kwietnia 1982 roku, jako dzień zawarcia umowy darowizny udziału w prawie własności tej nieruchomości. Zgodnie z zebrany w sprawie materiałem dowodowym najpóźniej w tym dniu wnioskodawcy objęli przedmiotową nieruchomość w posiadanie samoistne. Zatem upływ 30-letniego terminu miał miejsce z dniem 26 kwietnia 2012 roku, co uzasadnia stwierdzenie, iż nabycie przez zasiedzenie udziałów wynoszących 2/3 części w prawie własności nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. nastąpiło z upływem tego dnia.

Stosownie do przepisu art. 31 § 1 k.r. i o., z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny).

W dacie nabycia przez wnioskodawców udziałów w prawie własności wyżej oznaczonej nieruchomości, pozostawali oni w związku małżeńskim i w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, dlatego też nabyte w drodze zasiedzenia udziały w tej nieruchomości weszły do majątku wspólnego wnioskodawców.