

Sygn. akt I Ns 834/15

POSTANOWIENIE

Dnia 15 marca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Joanna Skrzat

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z wniosku **W. M.**

z udziałem **Z. K., K. K. (1), T. K. (1), E. K. (1), E. K. (2), M. W., P. K., K. K. (2), M. K. (1), Z. M. (1), K. U., D. U., A. U., B. S., M. K. (2), A. K. (1), E. K. (3), S. U. (1) i M. M. (1)**

o zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. ustalić, iż uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania na zasadzie określonej w art. 520 § 2 k.p.c. i pozostawić szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I Ns 834/15

UZASADNIENIE

W dniu 25 maja 2015 roku W. M. wniósł o stwierdzenie nabycia poprzez zasiedzenie własności nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) numer działki ewidencyjnej (...) o powierzchni 0,0875 ha, dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą numer (...) z dniem 23 sierpnia 2005 roku wraz z wnioskiem o zwolnienie od ponoszenia kosztów postępowania w całości. Uzasadniając wniosek W. M. wskazał, że wszedł w posiadanie przedmiotowej nieruchomości w 1975 roku, kiedy to ojciec przekazał mu ją w związku z zawarciem związku małżeńskiego. Od tego momentu nieprzerwanie do chwili obecnej wnioskodawca włada nieruchomością samodzielnie, opłaca podatki i dokonuje wszelkich remontów, co w konsekwencji prowadziło do jej nabycia przez zasiedzenie. Jako uczestników postępowania wskazał Z. K., K. K. (1), T. K. (1), E. K. (1), E. K. (2), M. W., P. K., K. K. (2) i J. K..

(wniosek – k. 1-2)

Postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2015 roku Sąd zwolnił W. M. od kosztów sądowych w niniejszej sprawie w całości.

(postanowienie z dnia 27.08.2015 r. – k. 32)

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy K. K. (1) i T. K. (1) wnieśli o jego oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania sądowego. Uczestnicy wskazali, że do 2007 roku władali częścią nieruchomości, której zasiedzenia domaga się wnioskodawca jako posiadacze samoistni.

(odpowiedzi uczestników na wnioski – k. 34-35, k. 37-38)

Uczestnik Z. K. przyłączył się do wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości.

(pismo uczestnika – k. 43)

W piśmie przygotowawczym z dnia 29 stycznia 2016 roku wnioskodawca zmodyfikował wniosek o zasiedzenie nieruchomości w ten sposób, że wniósł o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) na rzecz W. i Z. małżonków M. z dniem 23 sierpnia 2005 roku. Nadto wniósł o dopuszczenie do udziału w sprawie jako uczestników K. U., D. U., A. U., B. S., M. K. (2), A. K. (1), E. K. (3), S. U. (1) i M. M. (1).

(pismo procesowe z dnia 29.02.2016 r. – k. 59-60)

Postanowieniem z dnia 22 marca 2016 roku, sprostowanym w dniu 25 kwietnia 2016 roku, Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania

Z. M. (1), K. U., D. U., A. U., B. S., M. K. (2), A. K. (1), E. K. (3), S. U. (1)
i M. M. (1).

(postanowienie z dnia 22.03.2016 r. – k. 64, postanowieniem o sprostowaniu z dnia 25.04.2016 r. – k. 87)

Na terminie rozprawy w dniu 25 kwietnia 2016 roku pełnomocnik wnioskodawcy poparł wniosek, uczestnicy Z. M. (1), M. M. (1), M. K. (2), S. U. (1), B. S., D. U., K. U., A. U., A. K. (1) i E. K. (3) przyłączyli się do wniosku, a uczestnicy T. K. (1) i K. K. (1) wnieśli o oddalenie wniosku.

(protokół rozprawy z dnia 25.04.2016 r. – k. 88-88v.)

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2016 roku Sąd dokonał ogłoszenia o toczącym się postępowaniu. Nikt nie zgłosił udziału w sprawie.

(postanowienie z dnia 25.04.2016 r. – k. 89v., potwierdzenie dokonania ogłoszenia – k. 91, k. 92-93, k. 131)

Na ostatnim terminie rozprawy w dniu 15 lutego 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy poparł wniosek. Uczestniczka Z. M. (1) przyłączyła się do wniosku. Uczestniczka M. K. (1) pozostawiła wniosek do uznania Sądu. Uczestnicy K. K. (1) i T. K. (1) wnieśli o jego oddalenie.

(protokół rozprawy z dnia 15.02.2017 r. – k. 154-154v.)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w G. przy ulicy (...) (poprzednio przy ulicy (...)) stanowi zabudowaną działkę ewidencyjną numer (...)

o powierzchni 875 m², będącą częścią dawnej działki numer (...), objętej księgą wieczystą numer (...).

(bezsporne, nadto wypis z rejestru gruntów – k. 4, zeznania wnioskodawcy – k. 128-129)

W dziale II księgi wieczystej numer (...) jako współwłaściciele działki ewidencyjnej numer (...) o powierzchni 1791 m² wpisani są J. O. i H. O. na zasadzie współwłasności majątkowej małżeńskiej do 1/2 części nieruchomości i J. U. do 1/2 części nieruchomości.

(bezsporne, nadto odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) – k. 3-3v.)

J. i H. małżonkowie O. i J. U. podzielili faktycznie powyższą nieruchomość na dwie części, z których korzystali niezależnie od siebie.

(bezsporne, nadto wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 88v. w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k. 128)

Działka ewidencyjna numer (...) jest zabudowana dwoma budynkami gospodarczymi i budynkiem mieszkalnym. Od lat 50-tych budynek mieszkalny składa się z dwóch odrębnych części z własnymi odrębnymi wejściami.

(bezsporne, nadto mapa ewidencji gruntów – k. 5, wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 88v. w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k. 128, wyjaśnienia informacyjne uczestniczki T. K. – k. 89 w zw. z zeznaniami uczestniczki – k. 154v.)

Pierwszym mężem H. O. był J. O.. Z tego związku pochodzą dzieci D. O. (1) i A. O.. Córka J. O. z drugiego małżeństwa z L. O. (1) jest M. K. (1).

(wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 53v., k. 89 w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k. 128-129, zeznania uczestniczki M. K. – k. 154v.)

W. M. jest synem H. O. z drugiego małżeństwa z B. M.. Wśród rodziny i znajomych zwyczajowo używa imienia A..

(bezsporne, nadto wyjaśnienia wnioskodawcy – k. 53v., k. 89 w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k. 128, zeznania świadka B. B. – k. 95)

W latach 60-tych ubiegłego wieku na przedmiotowej nieruchomości mieszkali wnioskodawca ze swoimi rodzicami H. M. primo voto O. i B. M. oraz przyrodnimi siostrami A. O. i D. O. (2).

(wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 88v., k. 89 w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k. 128)

Siostra D. O. (1) po ukończeniu 18-go roku życia wyprowadziła się na M., wyszła za mąż za E. K. (1) i przyjęła nazwisko po mężu. D. K. już nie żyje. Pozostawiła męża oraz dzieci E. K. (2), P. K., M. W. i K. K. (2).

(bezsporne, nadto wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 53v., k. 89 w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k. 128, zeznania świadka A. W. – k. 94)

A. K. (2) (z domu O.) za zgodą swojej matki H. M. po wyjściu za mąż zamieszkała ze swoją rodziną w południowej części domu od strony podwórka.

(wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 88v. w zw. z zeznaniami wnioskodawcy k. 128, wyjaśnienia informacyjne uczestniczki T. K. – k. 89 w zw. z zeznaniami uczestniczki – k. 154v., zeznania uczestniczki Z. M. – k. 129)

H. M. zmarła w 1967 roku.

(bezsporne)

A. K. (2) miała troje dzieci Z. K., K. K. (1) i T. K. (1).

(bezsporne, nadto wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 53v., k. 88v. w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k. 128)

W 1975 roku W. M. ożenił się z Z. M. (1), która wprowadziła się do niego i jego ojca.

(wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 88v. w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k. 128, wyjaśnienia informacyjne uczestniczki Z. M. – k. 89 w zw. z zeznaniami uczestniczki – k. 129, zeznania świadka A. W. – k. 94v.)

K. sami ponosili opłaty za energię elektryczną na podstawie odrębnego licznika energii elektrycznej. Gaz mieli z butli, a wodę ze studni. Korzystali z zagrodzonego ogródka. We własnym zakresie dokonywali naprawy poszycia dachu. Wnioskodawca natomiast korzystał w sposób wyłączny z budynków gospodarczych. A. K. (2) nigdy nie płaciła wnioskodawcy czynszu za zajmowane mieszkanie.

(wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 88v. w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k.128, wyjaśnienia informacyjne uczestniczki T. K. – k. 89 w zw. z zeznaniami uczestniczki – k. 154v., zeznania A. W. – k. 94v., zeznania uczestniczki Z. M. – k. 119, wyjaśnienia informacyjne K. K. – k. 89-89v. w zw. z zeznaniami uczestnika – k.129, zeznania A. W. – k. 94v.)

Wnioskodawca od 1982 roku samodzielnie opłacał podatek od całej nieruchomości położonej przy ulicy (...) (dawniej M. F. 10). Wcześniej jako opłacający na dowodach wpłat widnieli H. M., J. O. i B. M..

(bezsporne, nadto dowody wpłat – k. 7-13)

Wnioskodawca w 1985 roku doprowadził do zajmowanej przez swoją rodzinę części budynku mieszkalnego wodę, kanalizację i centralne ogrzewanie.

(wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 88v. w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k. 128, zeznania świadka B. B. – k. 95)

B. M. do swojej śmierci w 1989 roku mieszkał w G. przy ulicy (...).

(wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 88v. w zw. z zeznaniami wnioskodawcy k. 128, wyjaśnienia informacyjne uczestniczki Z. M. – k. 89 w zw. z zeznaniami uczestniczki – k. 119)

T. K. (1) wyprowadziła się z zajmowanego mieszkania w 1988 roku do miejscowości K.. A. K. (2) od 1989 roku do swojej śmierci mieszkała u swojej córki T. K. (1).

(wyjaśnienia informacyjne uczestniczki T. K. – k. 89 w zw. z zeznaniami uczestniczki – k. 154v., zeznania świadka A. W. – k. 94v.-95, zeznania wnioskodawcy – k. 119)

K. K. (1) ponownie zamieszkał w części nieruchomości zajmowanej dotychczas przez swoją matkę A. K. (2) w 1992 roku. Mieszkał tam z żoną i trójką dzieci. W tym okresie wykonywał bieżące remonty na zajmowanej części nieruchomości. Za wodę płacił wnioskodawcy w ramach jednego przyłącza, ponieważ około 2000 roku wnioskodawca pozwolił uczestnikowi podłączyć się do jego przyłącza. Za gaz i prąd płacił samodzielnie. Wyprowadził się w 2007 roku. Nikomu nie zdawał lokalu. Nadal dysponował kluczami.

(wyjaśnienia informacyjne K. K. – k. 89-89v. w zw. z zeznaniami uczestnika – k. 129, wyjaśnienia informacyjne uczestniczki T. K. – k. 89 w zw. z zeznaniami uczestniczki – k. 154v., zeznania L. O. – k. 127, zeznania M. K. – k. 154v.)

Mieszkanie po wyprowadzce K. było bardzo zaniedbane.

(zeznania świadka A. W. – k. 95, zeznania świadka B. B. – k. 95, zeznania świadka L. O. – k. 127, zeznania wnioskodawcy – k. 119)

Po wyprowadzce K. K. (1) w 2007 roku wnioskodawca zajął pozostałą części nieruchomości. Do pomieszczeń po K. dostał się, pomimo że nie dysponował kluczem. W pomieszczeniach po rodzinie K. odgrzybił ściany, zerwał tynki i kładł nowe. Ociepiał cały budynek, wymienił okna, poprawił dach, założył wodę, wykonał ogrodzenie od frontu i pomiędzy tą nieruchomością a posesją sąsiada L. O. (3).

(wyjaśnienia informacyjne uczestnika K. K. – k. 89v. w zw. z zeznaniami uczestnika – k. 128-129, wyjaśnienia informacyjne uczestniczki T. K. – k. 89 w zw. z zeznaniami uczestniczki – k. 154v., wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 88v. w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k. 128, zeznania świadka L. O. – k. 127-128, zeznania uczestniczki M. K. – k. 154v., zeznania świadka A. W. – k. 95)

T. K. (1) i K. K. (1) nie sprzeciwili się zajęciu przez W. M. części domu, którą oni wcześniej zamieszkiwali, ani wykonywaniu przez wnioskodawcę prac remontowych obejmujących cały budynek.

(wyjaśnienia uczestniczki T. K. – k. 89 w zw. z zeznaniami uczestniczki – k. 154v., wyjaśnienia informacyjne K. K. – k. 89 w zw. z zeznaniami K. K. – k. 128, zeznania wnioskodawcy – k. 129)

Sąsiedzi uważali wnioskodawcę za właściciela nieruchomości przy ulicy (...), ponieważ przeprowadził samodzielnie remont całego budynku mieszkalnego i wymienił ogrodzenie.

(zeznania świadka A. W. – k. 94v., zeznania świadka L. O. – k. 117-118)

W 2010-2011 roku W. M. wymienił dach i orynowanie na domu.

(zeznania świadka L. O. – k. 128)

Obecnie przy ulicy (...) w G. mieszka wnioskodawca z żoną oraz ich syn T. M.. Drugi syn wnioskodawcy P. M. przebywa w Anglii, a trzeci syn M. M. (1) mieszka w G. pod innym adresem. Przez cały czas trwania związku małżeńskiego W. M. i Z. M. (1) pozostają w ustawowej wspólności majątkowej.

(wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 53v. i k. 88v. w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k.128, zeznania świadka B. B. – k. 95, zeznania świadka L. O. – k. 127)

W. M. na dzień 27 kwietnia 2015 roku nie zalega w płatności podatku od nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...).

(bezsporne, nadto zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach – k. 6-6v.)

J. U. już nie żyje. Żyjący następcy J. U. to S. U. (1), K. U., D. U., A. U., B. S., M. K. (2), A. K. (1) i E. K. (3).

(bezsporne, nadto wyjaśnienia informacyjne wnioskodawcy – k. 53v. w zw. z zeznaniami wnioskodawcy – k.128, zeznania świadka A. W. – k. 94v., zeznania świadka B. B. – k. 95, zeznania uczestnika S. U. – k. 129)

Przedmiotowy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego materiału dowodowego w postaci zeznań wnioskodawcy i uczestników oraz przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom wnioskodawcy jakoby w 1975 roku ojciec B. M. przekazał mu we władanie całą przedmiotową nieruchomość. Brak jest jakiegokolwiek dowodu potwierdzającego, iż B. M. – wdowiec po jednej

ze współwłaścicielek miał możliwość dysponowania całą nieruchomości. Wnioskodawca przyznał, iż nie wie, jak to się stało, że jego ojciec tym rozporządził, w sytuacji gdy dostała to jego matka po swojej matce. Tak samo stwierdziła Z. M. (1). Poza tym, twierdzenia wnioskodawcy w tym zakresie nie znajdują potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym zabranym w sprawie, a zwłaszcza nie korespondują z zeznaniami uczestników K. K. (1) i T. K. (1), z których wynika, iż już wcześniej zgodnie z wolą matki wnioskodawcy i jego siostry A. K. (2) zamieszkała ona wraz z rodziną w części domu posadowionego na tej nieruchomości.

Przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty, w tym potwierdzenia wpłat podatku od nieruchomości, były wiarygodne. Żaden z uczestników postępowanie nie kwestionował ich treści.

Sąd odmówił więc wiarygodności zeznaniom wnioskodawcy, w których twierdził, iż podatek od całej spornej nieruchomości opłacał od 1975 roku. Zgodnie z potwierdzeniami wpłat podatku od nieruchomości, podatek ten był uiszczany do 1982 roku przez B. M., H. M. (O.) i J. O., a dopiero potem przez wnioskodawcę. Choć w tym czasie H. M. primo voto O. i J. O. już nie żyli, to nadal żył i mieszkał tam B. M.. Przy czym, uczestniczka Z. M. (1) zeznała, iż zaczęli z mężem opłacać podatek od nieruchomości dopiero po śmierci teścia, a B. M. zmarł w 1989 roku.

Jako niewiarygodne Sąd ocenił również zeznania wnioskodawcy, iż to on udostępnił K. K. (1) lokal do mieszkania na czas budowy jego domu. Uczestnik nie potwierdził jego słów, nie twierdził, aby pytał wnioskodawcę czy jego żonę o zgodę.

Oceniając zeznania świadków Sąd zwrócił uwagę, iż A. W. (2) stwierdziła, iż wie o tym, że K. nie płacili za mieszkanie na przedmiotowej nieruchomości, choć nie wie, na jakiej podstawie tam zamieszkali i kto podjął decyzje w tym zakresie, ponieważ oni już mieszkali, gdy ona sprowadziła się w te okolice.

Świadkowie A. W. (2) i L. O. (3) przyznali, iż największe, widoczne remonty na nieruchomości były robione przez wnioskodawcę po wyprowadzce K..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek podlegał oddaleniu.

W niniejszym postępowaniu wnioskodawca po ostatecznym sprecyzowaniu swojego roszczenia w piśmie przygotowawczym z dnia 29 stycznia 2016 roku wnosił o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) na rzecz W. i Z. małżonków M. z dniem 23 sierpnia 2005 roku.

Stosownie do aktualnego brzmienia przepisu [art. 172 k.c.](#) posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, a po upływie lat trzydziestu choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Art. 172 k.c. w pierwotnym brzmieniu stanowił, iż posiadacz samoistny nieruchomości, który w chwili uzyskania posiadania był w dobrej wierze, nabywał własność nieruchomości już po upływie 10 lat posiadania, a posiadacz samoistny, który w chwili uzyskania posiadania był w złej wierze – po upływie 20 lat posiadania. Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy. W konsekwencji jeżeli termin zasiedzenia rozpoczął się po wejściu w życie [kodeksu cywilnego](#) (dnia 1 stycznia 1965 roku), ale jego zakończenie nie nastąpiło przed dniem 1 października 1990 roku, zastosowanie znajdują terminy określone w [art. 172 k.c.](#) w brzmieniu ustaloną ustawą, czyli biegną dalej z zastosowaniem nowych, wydłużonych terminów.

Podstawowym wymogiem, które ustawa przewiduje dla nabycia własności nieruchomości przez jej zasiedzenie jest by posiadacz posiadał daną nieruchomość jako posiadacz samoistny. Zgodnie zaś z [art. 336 k.c.](#) posiadaczem samoistnym jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, natomiast posiadaczem zależnym jest ten, kto włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone

władztwo nad cudzą rzeczą. Przy ustalaniu charakteru posiadania kierować się trzeba okazywanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem się posiadacza. Dla otoczenia musi być zatem widoczne, że posiadacz nieruchomości czuje się jak właściciel nieruchomości i wykonuje wobec niej zarówno uprawnienia jak i obowiązki właściciela. Samoistne posiadanie polega na wykonywaniu przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 roku, sygn. akt I CK 74/02, LEX nr 141416).

Posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i we własnym interesie. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania nią dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), jest jej posiadaczem samoistnym.

Posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, ale także wtedy, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz tak, jakby nim był (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 roku, sygn. akt III CRN 18/94, LEX nr 137701). Sama deklaracja wnioskodawcy nie może wystarczyć dla przyjęcia istnienia po jego stronie woli władania rzeczą jak właściciel. Istotne są jej zewnętrzne przejawy. Zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

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 właścielskie 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 uzasadnienia postanowienia z dnia 29 czerwca 2010 roku, sygn. akt III CSK 300/09, LEX nr 852670 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 dla nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) prowadzona jest księga wieczysta, jednakże w dziele II jako jej współwłaściciele widnieją osoby już nie żyjące. Przy czym, wnioskodawca jest zstępnym jednej ze współwłaścicielek. Podobnie pozostali uczestnicy są krewnymi pozostałych ujawnionych w księdze wieczystej współwłaścicieli, a zwłaszcza A. K. (2) była dzieckiem dwojga z ujawnionych w księdze wieczystej współwłaścicieli.

Wnioskodawca w niniejszej sprawie powoływał się na nieformalne przekazanie władztwa nad całą nieruchomością od ojca B. M. w 1975 roku, w czym upatrywał spełnienia przesłanek do nabycia własności całej nieruchomości przez zasiedzenie wraz ze swoją żoną Z. M. (1) po upływie 30 lat, tj. z dniem 23 sierpnia 2005 roku.

W ocenie Sądu, w ogóle nie doszło, o czym była już mowa na etapie oceny materiału dowodowego, do przekazania wnioskodawcy przez B. M. w 1975 roku władztwa nad całą przedmiotową nieruchomością. Nie doszło wówczas również do objęcia przez wnioskodawcę całej nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...)

w posiadanie samoistne. Po pierwsze, należy wskazać, że w czasie kiedy miało dojść do nieformalnego przekazania nieruchomości wnioskodawcy przez B. M. jego ojciec nie był jej właścicielem, co najwyżej współwłaścicielem z tytułu dziedziczenia

po żonie. Nieruchomość ta zgodnie z treścią księgi wieczystej należała bowiem do jego żony H. M., jej pierwszego męża J. O. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej i sąsiada J. U.. Po drugie, nieruchomość ta była już tym czasie z woli jej współwłaścicielki H. M. zajmowana w części przez przyrodną siostrę wnioskodawcy A. K. (2) i jej rodzinę. Przy czym, wnioskodawca nie sprzeciwiał się temu. A. K. (2) nie była posiadaczem zależnym nieruchomości. Nigdy nie płaciła czynszu ani wnioskodawcy, ani komu innemu. Sama gospodarowała na swojej części nieruchomości. Miała swój własny przydomowy ogródek. Samodzielnie ponosiła wszelkie opłaty i dokonywała bieżące remonty zajmowanej części budynku mieszkalnego. Również wnioskodawca nie ujawniał w żaden sposób woli objęcia w posiadanie samoistne całej nieruchomości. Doprowadzenie wody, kanalizacji czy założenie centralnego ogrzewania dotyczyło tylko części budynku, w której mieszkał ze swoją rodziną. Co prawda M. korzystali ze wszystkich pomieszczeń gospodarczych i przeważającej części działki, to jednak część działki zagospodarowana przez A. K. (2) na ogródek był w wyłącznym posiadaniu K.. O posiadaniu samoistnym wnioskodawcy całej nieruchomości nie mogło stanowić jedynie ponoszenie przez wnioskodawcę podatku od całej nieruchomości począwszy od 1982 roku. Jego przyrodnia siostra A. K. (2) nigdy nie otrzymała wezwania do zapłaty tego podatku, a wnioskodawca opłacał cały podatek

z własnej inicjatywy. Nie mniej jednak nie zmieniło to niczego w sposobie i charakterze korzystania z nieruchomości przez rodziny K. i M.. Wnioskodawca nie objął w posiadanie samoistne całej nieruchomości nawet w 1989 roku, kiedy A. K. (2) wyprowadziła się stamtąd. Część zajmowana przez rodzinę K. pozostała niezamieszkała do 1992 roku, kiedy do tego mieszkania za zgodą matki A. K. (2) wprowadził się jej syn K. K. (1). Uczestnik nie pytał wówczas wnioskodawcy, ani jego żony o pozwolenie na wprowadzenie się z żoną i dziećmi, a W. i Z. M. (1) nie oponowali przeciwko temu. K. K. (1) zajmował część nieruchomości do 2007 roku. W tym czasie samodzielnie ponosił wszelkie opłaty związane z korzystaniem z mediów i dokonywał niezbędne remonty. Nie płacił wnioskodawcy i jego żonie za korzystanie

z nieruchomości. Nigdy natomiast nie opłacał podatku od nieruchomości, przy czym według rejestru gruntów nie był jej właścicielem. W ocenie Sądu, wnioskodawca dopiero

po wyprowadzce K. K. (1) w 2007 roku zajął część domu po siostrze i jej rodzinie, a zatem dopiero z tym momentem objął we władanie cały budynek mieszkalny

i objął w posiadanie samoistne całą nieruchomość. Dzieci A. K. (2) nie sprzeciwiały się objęciu całej nieruchomości we władanie przez wnioskodawcę. Wówczas W. M. dokonał gruntownego remontu domu, w tym wymienił stolarkę okienną, wykonał termomodernizację budynku mieszkalnego oraz postawił nowe ogrodzenie posesji. Kilka lat później wymienił dach i orynnowanie. Sprawował w tym czasie wszelkie czynności związane z administrowaniem całym budynkiem mieszkalnym. Od 2007 roku K. K. (1) i T. K. (1) nie interesowali się kwestiami utrzymania nieruchomości, nie ponosili na jej rzecz żadnych wydatków, nie pojawiali się na jej terenie. W ocenie otoczenia wnioskodawca i jego żona byli pełnoprawnymi właścicielami całej nieruchomości.

W ocenie Sądu, z powyższego wynika, iż wnioskodawca dopiero w 2007 roku przejął zarządzanie całą nieruchomością położoną przy ulicy (...) w G., tj. działką numer (...) i uczynił to z zamiarem posiadania jej jako wyłączny właściciel, z pominięciem praw pozostałych współwłaścicieli oraz, że zmanifestował ten zamiar zarówno wobec osób postronnych, jak i wobec pozostałych współwłaścicieli obejmując całą nieruchomość w posiadanie samoistne.

Z uwagi na okoliczność, iż wnioskodawca i jego żona zdawali sobie sprawę, że prawo własności nieruchomości przy ulicy (...) w G. przysługiwało także innym osobom ich posiadanie było posiadaniem w złej wierze. Do badania zatem, czy w sprawie zaszyły przesłanki zasiedzenia nieruchomości zastosowanie będzie miał 30-letni termin zasiedzenia. Przyjmując zatem, że bieg terminu zasiedzenia co do całej nieruchomości rozpoczął się w 2007 roku, upłynąłby on po 30 latach, tj. dopiero w 2037 roku.

W świetle powyższych okoliczności Sąd ustalił, iż Z. M. (1) i W. M. nie spełnili przesłanek nieprzerwanego samoistnego posiadania całej nieruchomości przez wymagany okres, co spowodowało, iż nie nabyli własności działki ewidencyjnej numer (...) położonej w G. przy ulicy (...) przez zasiedzenie, co prowadziło do oddalenia przedmiotowego wniosku.

Jedynie na marginesie dodać należało, iż Sąd nie był uprawniony wobec jednoznacznie sformułowanego wniosku o zasiedzenie do badania, czy wnioskodawca i jego żona spełnili już przesłanki do nabycia prawa własności części przedmiotowej nieruchomości i jakiej części.

Sąd ustalił, iż uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania na zasadzie określonej w art. 520 § 2 k.p.c. i pozostawił szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.