Sygn. akt I Ca 160/17

POSTANOWIENIE

Dnia 7 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Joanna Składowska

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Iwona Podwójniak

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku Z. M. (1)

z udziałem M. M. (1) i W. M. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 2 marca 2017 roku, sygnatura akt I Ns 26/17

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 160/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 2 marca 2017 r., wydanym w sprawie sygn. akt z I Ns 26/17, Sąd Rejonowy w Wieluniu oddalił wniosek Z. M. (1) o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,1157 ha.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

W 1936 r. teściowie wnioskodawczyni W. i T. M. otrzymali od M. i W. K. nieruchomość położoną w W. przy ul. (...), stanowiącą działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,1157 ha. Na nieruchomości tej zbudowali dom i budynek gospodarczy.

T. M. zmarł 3 kwietnia 1953 r. W. i T. M. mieli czterech synów, którzy wychowali się w domu przy ul. (...) w W.: S. M. - męża wnioskodawczyni, Z. M. (2), A. M. i M. M. (3). Obecnie żaden z niech nie żyje. Następcami prawnymi S. M. są wnioskodawczyni i synowie M. i W. M. (1) - uczestnicy postępowania. Z. M. (2) zmarł jako wdowiec, jego dzieci

również nie żyją, zmarli bezpotomnie. Po A. M. pozostała żona, która już nie żyje, a jego córka K. M. odrzuciła po nim spadek. M. M. (3) zmarł 14 lipca 1999 r. jako bezdzietny kawaler.

W 1962 r., po ślubie ze S. M., zamieszkała w tej nieruchomości wnioskodawczyni. W 1965 r. została w niej zameldowana. Zajęli oni oddzielną część pomieszczeń w budynku - mieszkanie nr (...). W pozostałej części domu nadal mieszkała W. M. (2) z synem M.. W tamtym czasie pozostali synowie W. i T. M. mieszkali już poza W..

Pomieszczenia zajmowane przez W. M. (2) oraz S. M. z rodziną miały oddzielne kuchnie i łazienki, oddzielnie liczniki energii, za wodę rodziny rozliczały się po połowie. Każda z rodzin oddzielnie ponosiła koszty związane z utrzymaniem swojej części domu. W. M. (2) była schorowana, miała niską emeryturę. Remontami domu i innymi pracami w nieruchomości już od lat 70-tych zajmował się S. M., który wraz z żoną pracował zawodowo. Finansowali oni zakup materiałów i robocizny, przy czym do części kosztów dokładała się W. M. (2), a M. M. (3) czasami pomagał w pracach fizycznych. Prace remontowe S. M. uzgadniał również z matką. W 1973 r. część przedmiotowej nieruchomości została wywłaszczona pod budowę basenu, za co W. M. (2) otrzymała odszkodowanie. W. M. (2) do śmierci uważała się za właścicielkę nieruchomości i oczekiwała, że po jej śmierci dom przejmie S. M.. Podobnie on, jak i jego rodzina uważali W. M. (2) za właścicielkę. Po jej śmierci w 1990 r. wszystkie koszty utrzymania nieruchomości tj. głównie podatki, ubezpieczenia i remonty przejął S. M., przy czym w pomieszczeniach zajmowanych przez W. M. (2) nadal mieszkał jej syn M. M. (3) i sam ponosił koszty utrzymania swojej części pomieszczeń. S. M., ani jego żona nie kwestionowali prawa M. M. (3) do dalszego zamieszkiwania w tym domu po jego matce. S. M. zmarł w dniu 18 grudnia 2008 r. Od tamtego czasu do chwili obecnej w przedmiotowej nieruchomości mieszka wyłącznie wnioskodawczyni i sama ponosi koszty utrzymania całej nieruchomości.

Jak zauważył Sąd Rejonowy, zgodnie z art. 172 k.c., nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione zostało od spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia.

Samoistne posiadanie polega wedle przepisu art. 336 k.c. na tym, że określona osoba włada rzeczą tak jak właściciel.

W ocenie Sądu Rejonowego, posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię, począwszy od 1962 r. w czasie, kiedy żyła jeszcze S. M., aż do jej śmierci w 1990 r., nie miało charakteru posiadania samoistnego. Nie było bowiem spełnionej przesłanki faktycznego posiadania całej nieruchomości (corpus), jak i woli posiadania jej dla siebie (cum animo rem sibi habendi). Okoliczność, iż wnioskodawczyni mieszka w tej nieruchomości od lat 60 - tych i ponosi główne ciężary jej utrzymania nie stanowi wystarczającej przesłanki do uznania jej za posiadacza samoistnego. Trudno też przyjąć, iż także przez okres od 1990 r. do 1999 r. posiadanie tej nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża było posiadaniem samoistnym, skoro część pomieszczeń w budynku po śmierci W. M. (2) zajmował jej syn M.. Wnioskodawczyni ani jej mąż nie ingerowali w wykonywanie władztwa przez W. M. (2), ani jego kontynuację przez M. M. (3), nie demonstrowali wobec nich, że są wyłącznymi właścicielami całej nieruchomości, pomimo iż remontowali cały budynek i ponosili znaczące koszty utrzymania nieruchomości. Do chwili śmierci W. M. (2) to ona uważana była przez nich za właścicielkę nieruchomości, a po jej śmierci M. M. (3) mógł tam mieszkać, bo prawo to służyło mu po jego matce. Zatem o początku samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię Z. M. (1) można mówić dopiero po śmierci nie tylko W. M. (2), ale i M. M. (3), kiedy to wyłącznie wnioskodawczyni i jej mąż objęli w posiadanie całą nieruchomość.

Wymaganą przesłanką do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości jest upływ okresu 20 lat, przy przyjęciu dobrej wiary posiadacza samoistnego, albo 30 lat przy przyjęciu złej wiary.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, wnioskodawczyni jest posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, bowiem okoliczności w jakich sprawuje swoje władztwo nie pozwalają jej na usprawiedliwione przekonanie, że prawo które wykonuje do niej należy, gdyż nie legitymuje się ona dowodem wskazującym na prawne podstawy do władania.

Przyjmując zatem początek samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię od chwili śmierci M. M. (3), tj. od 14 lipca 1999 r., uznać należy, iż 30 letni okres posiadania jeszcze nie upłynął. Podobnie nie upłynął okres zasiedzenia, gdyby liczyć go od śmierci W. M. (2) w 1990 r.

Ze wskazanych wyżej względów wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Z. M. (1) wniosła apelację od postanowienia Sądu Rejonowego, zaskarżając orzeczenie w całości i domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie wniosku. Podniosła, że zgodnie z art. 176 k.c. należy doliczyć do jej posiadania okres posiadania W. M. (2). Ponadto zauważyła, że M. M. (3) nie miał statusu posiadacza samoistnego, ponieważ nigdy nie poczuwał się do obowiązku dbania o nieruchomość i zarządzania nią - nie płacił podatków, nie przeprowadzał remontów, co jest zachowaniem charakterystycznym dla posiadacza zależnego. Wnioskodawczyni była zaś zameldowana w mieszkaniu stanowiącym część nieruchomości już w 1962 r. i wspólnie z mężem od lat 60 - tych ubiegłego stulecia zajmowała się remontami nieruchomości. Razem przeprowadzili szereg poważnych inwestycji. W. M. (2) miała niewielką emeryturę, a jej syn M. w remontach praktycznie nie uczestniczył.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, choć część z podniesionych przez skarżącą zarzutów jest zasadna.

Otóż zgodzić należy się z wnioskodawczynią, że bezpodstawnie Sad Rejonowy przyjął, iż M. M. (3) miał status posiadacza samoistnego.

O samoistnym charakterze posiadania decydują przede wszystkim okoliczności faktyczne o charakterze zewnętrznym, tj. zachowanie się posiadacza dostrzegalne dla innych osób, za pomocą którego posiadacz demonstruje swoją wolę pełnego władztwa nad rzeczą (cum animo rem sibi habendi). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela. Nie wystarczy zatem samo zamieszkiwanie w nieruchomości i ponoszenie związanych z tym wydatków wynikających z korzystania z mediów. Takie cechy nosi również posiadanie o charakterze zależnym, np. kiedy nieruchomość jest przedmiotem najmu, czy użyczenia. Co istotne również, zamieszkiwanie na nieruchomości przez jej właściciela lub jednego ze współwłaścicieli wyklucza stwierdzenie zasiedzenia własności przez korzystającego z tej samej nieruchomości posiadacza, jeśli zostanie wykazane, że właściciel lub współwłaściciel nie ustąpił ze swego animus co do całości prawa, a zamanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2009 r., I CSK 453/08, Legalis nr 216829). W okolicznościach przedmiotowej sprawy, brak owej woli władztwa właścicielskiego po stronie M. M. (3) wynikał z niepodejmowania wobec nieruchomości czynności związanych z dbałością o zachowanie jej substancji oraz nie regulowania spraw podatkowych. Jego zamieszkiwanie w nieruchomości miało charakter grzecznościowy, wynikało ze stosunków rodzinnych. Był on zatem prekarzystą.

Tym niemniej, niezależnie od powyższego, zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że nie upłynął jeszcze termin niezbędny dla nabycia przez wnioskodawczynię nieruchomości przez zasiedzenie, bowiem początek biegu 30 - letniego terminu datuje się na dzień zgonu W. M. (2), tj. 21 lutego 1990 r. Wbrew podniesionym w apelacji zarzutom nie jest możliwe doliczenie do posiadania wnioskodawczyni posiadania W. M. (2) na podstawie art. 176 k.c., bowiem posiadacz rzeczy, który nie jest jej właścicielem, nie może doliczyć czasu posiadania swego poprzednika w posiadaniu, jeśli ten w chwili przeniesienia posiadania był właścicielem rzeczy. Przeniesienie posiadania w takim wypadku nie następuje „w czasie biegu zasiedzenia". Dotyczy to zwłaszcza wypadków, w których poprzedni posiadacz uzyskał własność w drodze zasiedzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 3 listopada 1966 r., III CR 223/66, Legalis). W sytuacji, gdy W. M. (2) była posiadaczką samoistną nieruchomości co najmniej od 1936 r., przy czym od śmierci męża w 1953 r. wykonywała władztwo samodzielnie, upływ terminu zasiedzenia przed datą zgonu i nabycie przez nią w tym trybie własności nie może budzić żadnych wątpliwości. Prawidłowo zatem Sąd Rejonowy oddalił wniosek.

Z powyższych względów, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację.