

POSTANOWIENIE

Dnia 5 listopada 2019 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Magdalena Łukaszewicz

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2019 roku na rozprawie

sprawy z wniosku R. W. (1) i B. W.

z udziałem A. W., E. J., M. R. i Gminy B.

o stwierdzenie zasiedzenia

o s t a n a w i a:

I. Stwierdzić, że R. W. (1) s. A. i B. W. c. I. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli z dniem 15 grudnia 2014 roku przez zasiedzenie udział 29/32 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

II. Stwierdzić, że R. W. (1) s. A. i B. W. c. I. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli z dniem 15 grudnia 2014 roku przez zasiedzenie udział 29/32 części w prawie własności stanowiących odrębną nieruchomość budynków posadowionych na nieruchomości opisanej w punkcie I. niniejszego postanowienia, dla których Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

III. Przyznać adwokatowi M. K., tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu wnioskodawcom R. W. (1) i B. W., wynagrodzenie w kwocie 2214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych), w tym kwotę 414 zł (czterysta czternaście złotych) tytułem podatku VAT, które nakazać wypłacić ze środków budżetowych Sądu Rejonowego w Piszcu.

IV. Orzec, że zainteresowani ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

B. W. i R. W. (1) ostatecznie wnieśli o stwierdzenie, że z dniem 15 grudnia 2014 roku na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie udział 29/32 części w prawie własności nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawczyni B. W. oraz uczestników postępowania A. W., E. J. i M. R..

Ewentualnie, z daleko posuniętej ostrożności, w przypadku uznania, że poprzednikom prawnym wnioskodawców przysługiwał inny tytuł prawny niż prawo własności, wnioskodawcy wnieśli o stwierdzenie, że:

1. z dniem 15 grudnia 2014 roku na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie udział 29/32 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą numer (...),

2. z dniem 15 grudnia 2014 roku na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie udział 29/32 części w prawie własności budynków posadowionych na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w B. przy ulicy (...).

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy podnieśli, że rodzice wnioskodawczyni, K. i I. małżonkowie W., na prawie wspólności majątkowej małżeńskiej byli współwłaścicielami opisanej wyżej nieruchomości. K. W. zmarła 6 stycznia 1967 roku, a spadek po niej nabył mąż I. W. w udziale 4/16 części oraz czworo dzieci (wnioskodawczyni B. W., A. W., E. J. i M. R.) każde w udziale po 3/16 części. I. W. zmarł 14 grudnia 1984 roku, a spadek po nim na podstawie testamentu nabyła córka E. J. w całości.

Wnioskodawcy wskazali, że pozostają w związku małżeńskim od 1980 roku. Wnioskodawczyni B. W. mieszka na przedmiotowej nieruchomości nieprzerwanie od 1962 roku, zaś wnioskodawca R. W. (1) od 1981 roku. Od tego momentu wnioskodawcy przejęli wszelkie obowiązki wiążące się z posiadaniem i utrzymaniem tej nieruchomości. W 1990 roku dokonali całkowitej spłaty zadłużenia względem Gminy B. z tytułu kupna tej nieruchomości, nieprzerwanie opłacają podatek od nieruchomości i ponoszą opłaty za wodę, odprowadzanie ścieków, energię elektryczną, wywóz odpadów komunalnych, a także przeprowadzają i ponoszą koszty wszelkich niezbędnych remontów służących zachowaniu prawidłowego stanu tej nieruchomości. Pozostali spadkobiercy ustawowi od lat 90-tych nie partycypowali w kosztach utrzymania i remontów przedmiotowej nieruchomości. Od daty śmierci I. W., ojca wnioskodawczyni, na przedmiotowej nieruchomości nieprzerwanie mieszkają wyłącznie wnioskodawcy. Przez okres wymagany przepisami prawa władali oni przedmiotową nieruchomością jak właściciele. Są oni z tą nieruchomością związani silnie emocjonalnie. Urodziło się tu i wychowało pięcioro ich dzieci. Wnioskodawcy włożyli wiele siły, trudu, serca i pieniędzy, aby ta nieruchomość znajdowała się w takim stanie, w jakim jest obecnie.

Sąd Rejonowy w Pisz, wobec ustalenia w oparciu o załączone do akt sprawy odpisy ksiąg wieczystych, iż nieruchomość stanowiąca działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położona w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Pisz prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowi własność Gminy B., zaś wnioskodawczyni B. W. oraz uczestnicy A. W., E. J. i M. R. są współwłaścicielami budynków posadowionych na wskazanej wyżej nieruchomości, postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2019 roku wezwał do udziału w niniejszej sprawie w charakterze uczestnika postępowania Gminę B.

Uczestnicy postępowania E. J., M. R. i A. W. wnieśli o oddalenie wniosku. Zdaniem uczestniczki E. J., wnioskodawcy od początku byli posiadaczami zależnymi, która to okoliczność wyłączna możliwość zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. Ponadto, zachowanie wnioskodawców jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego biorąc pod uwagę chorobę uczestniczki.

Uczestniczka Gmina B. nie zajęła stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

W drodze umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 2 września 1961 roku K. W. i I. W. nabyli na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej:

1. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Pisz prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiącej wówczas własność Skarbu Państwa, a obecnie własność Gminy B.,
2. prawo własności posadowionych na opisanej wyżej działce gruntu i stanowiących odrębną nieruchomość budynków, mieszkalnego i gospodarczego, dla których Sąd Rejonowy w Pisz prowadzi księgę wieczystą numer (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej (...) k. 155-156)

Na opisaną wyżej nieruchomości K. i I. W. zamieszkali z trojgiem swoich dzieci: E. J., M. R. i A. W.. W dniu (...) urodziła im się córka B. W.. (bezsporne)

K. W. zmarła 6 stycznia 1967 roku w P., a spadek po niej, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Piszcu z 15 grudnia 1987 roku wydanym w sprawie I Ns 171/87, na podstawie ustawy nabył mąż I. W. w 4/16 części oraz dzieci: E. K. (obecne nazwisko J.), M. R., A. W. i B. W. – po 3/16 części każde z nich.

(dowód: postanowienie z 15.12.1987r. k. 21 akt sprawy I Ns 171/87 Sądu Rejonowego w Piszcu)

A. W. wyprowadził się z domu rodzinnego w 1968-1969 roku, E. J. w sierpniu 1981 roku, a M. R. w 1987-1988 roku. B. W. w dniu 6 kwietnia 1980 roku zawarła związek małżeński z R. W. (1), który w 1981 roku zamieszkał na stałe w domu rodzinnym swojej żony, gdzie obydwójce mieszkają do dnia dzisiejszego. Tu urodziło się i wychowało pięcioro ich dzieci.

(dowód: zeznania wnioskodawców k. 120v-121v; zeznania uczestników postępowania E. J. k. 122, A. W. k. 122v i M. R. k. 122v i 146v; zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały k. 12)

I. W. zmarł 14 grudnia 1984 roku w P., a spadek po nim, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Piszcu z 15 grudnia 1987 roku wydanym w sprawie I Ns 170/87, na podstawie testamentu nabyła córka E. K. (obecne nazwisko J.) w całości.

(dowód: postanowienie z 29.12.1987r. k. 20 akt sprawy I Ns 170/87 Sądu Rejonowego w Piszcu)

Z chwilą śmierci I. W., B. i R. małżonkowie W. objęli w samoistne posiadanie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położonej w B. przy ulicy (...) oraz posadowione na niej, stanowiące odrębną nieruchomość, budynki. W 1990 roku dokonali całkowitej spłaty zadłużenia względem Gminy B. z tytułu umowy sprzedaży z 2 września 1961 roku. Wyłącznie oni ponosili i ponoszą wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, dbają o podwórze oraz przeprowadzają i ponoszą koszty niezbędnych remontów. Na przestrzeni kilku lat przeprowadzili kapitalny remont budynku mieszkalnego obejmujący remont dachu i komina, ocieplenie i wykonanie elewacji, wymianę okien i drzwi, również wewnętrznych, wymianę instalacji elektrycznej, doprowadzenie przyłącza wodnego i kanalizacyjnego, naprawę instalacji centralnego ogrzewania i wymianę kotła grzewczego, remont poddasza i zaadaptowanie go na cele mieszkalne. Poprawili również stan ogrodzenia.

(dowód: dokumentacja fotograficzna k. 10; zaświadczenie Burmistrza B. k. 11; faktury VAT dot. przeprowadzonych remontów k. 14-34; decyzja w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości, faktury VAT za wodę i odprowadzanie ścieków oraz dowody wpłaty z tytułu podatku od nieruchomości, doprowadzania wody i odprowadzania ścieków, wywozu odpadów komunalnych, za energię elektryczną k. 13, 35-76; zaświadczenie k. 14; zeznania świadków A. B. k. 96v-97, R. W. (2) k. 97, W. Z. k. 120-120v, L. J. k. 145v-146 i D. K. k. 159v-160; zeznania wnioskodawczyni k. 120v-121v; zeznania wnioskodawcy k. 121v; zeznania uczestników postępowania E. J. k. 122, A. W. k. 122v i M. R. k. 122v-123 i 146v-147)

Sąd zważył, co następuje:

Zasiedzenie jest pierwotnym i nieodpłatnym sposobem nabycia prawa własności rzeczy przez nieuprawnionego jej posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Nie jest uzależnione od jakiegokolwiek świadczenia na rzecz osoby, której dotychczas nabywane prawo przysługiwało.

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. W przypadku wejścia w posiadanie nieruchomości w złej wierze nabycie nieruchomości następuje po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 k.c.).

Dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. W złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo

wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 13.08.2008r. w sprawie I CSK 33/08).

Z uwagi na podaną wyżej definicję zasiedzenia, istotne znaczenie ma określenie znamion posiadania samoistnego w rozumieniu art. 336 k.c. W tym miejscu należy wskazać, że w art. 336 k.c. zostały wymienione dwa rodzaje posiadania. Posiadanie samoistne, zwane właścicielskim, ma miejsce, gdy podmiot faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Posiadacz samoistny „wykonuje uprawnienia” składające się na treść prawa własności określone w art. 140 k.c., czyli korzysta z rzeczy z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego np. do podejmowania decyzji dotyczących sposobu zagospodarowania rzeczą itp. Należy podkreślić, że dla istnienia posiadania samoistnego nie jest istotne, czy posiadacz rzeczywiście ma uprawnienia właścicielskie, a także czy wie o przysługiwaniu mu bądź o braku takich uprawnień. Dla powstania i istnienia posiadania nie jest także istotne, czy jest ono zgodne z jakimkolwiek tytułem prawnym do władania rzeczą, posiadanie, jako stan faktyczny, jest bowiem co do zasady niezależne od prawa do rzeczy.

Od posiadania samoistnego należy odróżnić posiadanie zależne (niewłaścicielskie), które jest wykonywane w zakresie prawa, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (np. użytkowanie, zastaw, najem, dzierżawa, użyczenie), choćby prawo to nie przysługiwało posiadaczowi.

Posiadanie samoistne od posiadania zależnego pozwala odróżnić czynnik woli, przy czym rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.

Jak już wskazano powyżej, przy ocenie znamion posiadania samoistnego (którego występowanie jest przesłanką konieczną do stwierdzenia zasiedzenia) należy mieć na uwadze definicję tego posiadania zawartą w art. 336 k.c. Wedle utrwalonych poglądów doktryny i orzecznictwa konieczne jest tu stwierdzenie występowania dwóch elementów: fizycznego i psychicznego. Pierwszy z tych elementów charakteryzuje się efektywnym, w sensie gospodarczym, korzystaniem z rzeczy lub co najmniej istnieniem stanu faktycznego stwarzającego możliwość takiego korzystania. Drugi natomiast odwołuje się do pewnego przeżycia psychicznego władającego rzeczą, które jest niczym innym jak wolą władania „jak właściciel”, które jednak musi być uzewnętrznione poprzez obiektywnie dostrzegalne przejawy zachowania. Wola posiadania „jak właściciel”, a więc traktowania siebie jak właściciela, jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Posiadanie właścicielskie charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony (vide postanowienie Sądu Najwyższego z 07.05.1986r., III CRN 60/86, OSNCP 9/87, poz. 138). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Ważne jest jednak to, że aby mówić o posiadaniu samoistnym, wnioskujący o zasiedzenie musi w sposób ciągły znajdować się w sytuacji pozwalającej na dokonywanie czynności, których mógłby dokonywać właściciel. Nie jest istotne, czy posiadacz wykonuje względem rzeczy konkretne czynności, lecz to, czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania np. powództwa o przywrócenie posiadania. Występowanie tej możliwości przesądza o istnieniu posiadania. Faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi w grę wówczas, gdy określona osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy, i to w taki sposób, jakby była ona jej własnością.

Z posiadaniem związane jest m.in. domniemanie posiadania samoistnego – art. 339 k.c. Przepis ten wprowadza domniemanie istnienia posiadania samoistnego tego podmiotu, który udowodni, że faktycznie włada rzeczą. W ten sposób władający rzeczą zostaje zwolniony z ciężaru dowodu co do istnienia posiadania i jego rodzaju. Dodać jednak trzeba, że domniemanie to ma charakter wzruszalny i może zostać obalone.

Zdaniem Sądu uczestnicy postępowania tego domniemania nie obalili, bowiem w toku postępowania nie przedstawili takich faktów i dowodów, które zmierzałyby do skutecznego wykazania braku po stronie wnioskodawców przesłanek do stwierdzenia na ich rzecz zasiedzenia.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że z załączonych do akt sprawy odpisów ksiąg wieczystych o numerze (...), prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Piszcu, wynika jednoznacznie, że rodzice wnioskodawczyni - K. W. i I. W. – byli na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej współużytkownikami wieczystymi nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w B. przy ulicy (...), stanowiącej obecnie własność Gminy B., oraz współwłaścicielami posadowionych na tejże działce gruntu i stanowiących odrębną nieruchomość zabudowań: budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego. W wyniku nabycia spadku po K. W. i I. W., wnioskodawczyni oraz uczestnikom A. W. i M. R. w przedmiotowym prawie użytkowania wieczystego i prawie własności przysługują udziały po 3/32 części, zaś uczestniczce E. J. udział wynoszący 23/32 części.

Zdaniem Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, który stanowił podstawę do dokonanych przez sąd ustaleń faktycznych, świadczy, że posiadanie przez wnioskodawców przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego i prawa własności miało charakter posiadania samoistnego, prowadzącego do zasiedzenia. Władanie tymi nieruchomościami przez wnioskodawców, począwszy od daty śmierci ojca wnioskodawczyni, charakteryzowało się zamiarem posiadania tych nieruchomości dla siebie i znalazło to odzwierciedlenie w ich zachowaniu, widocznym dla osób trzecich, co potwierdziły zeznania przesłuchanych w sprawie świadków: A. B., R. W. (2), W. Z. i D. K.. Przejawiało się to niewątpliwie w ten sposób, że wnioskodawcy nie prosili pozostałych współwłaścicieli nieruchomości o zgodę na dokonywanie remontów, sami podejmowali decyzje co do zakresów prac remontowych i finansowali te prace. Na przestrzeni kilku lat przeprowadzili kapitalny remont budynku mieszkalnego obejmujący remont dachu i komina, ocieplenie i wykonanie elewacji, wymianę okien i drzwi, również wewnętrznych, wymianę instalacji elektrycznej, doprowadzenie przyłącza wodnego i kanalizacyjnego, naprawę instalacji centralnego ogrzewania i wymianę kotła grzewczego, remont poddasza i zaadaptowanie go na cele mieszkalne. Poprawili również stan ogrodzenia. Należy podkreślić, że w tych działaniach nie napotykali żadnego sprzeciwu ze strony uczestników postępowania, którzy nigdy nie interesowali się stanem nieruchomości ani kosztami ich utrzymania. Ponosili oni wszelkie koszty utrzymania nieruchomości, dbali o podwórze.

Ponadto, jak wynika z zeznań świadka L. J. oraz uczestniczek M. R. i E. J., wnioskodawcy nigdy nie chcieli rozmawiać o dziale spadku, podkreślając, że to jest ich dom, a wszelkie próby rozmów na ten temat kończyły się wyprasaniem uczestniczek z przedmiotowej nieruchomości bądź ich nie wpuszczaniem na teren nieruchomości.

Z uwagi na powyższe stwierdzić należy, że wnioskodawcy wyrażali wolę wykonywania względem działki numer (...) prawa użytkowania wieczystego, a względem posadowionych na niej budynków prawa własności.

Nie budzi wątpliwości Sądu, iż wnioskodawcy wiedzieli, że przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności stanowiących odrębną nieruchomość zabudowań, stanowi majątek spadkowy po K. W. i I. W., który na skutek dziedziczenia nabyła wnioskodawczyni i troje jej rodzeństwa. Jednakże w ocenie Sądu fakt ten nie niweczy uznania, iż było to posiadanie samoistne. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, 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 (vide postanowienie z 07.04.1994r. w sprawie III CRN 18/94; postanowienie z 21.11.2012r. w sprawie V CSK 505/11; postanowienie z 09.04.2015r. w sprawie V CSK 410/14). Za samoistnym posiadaniem przemawia sposób, w jaki wnioskodawcy gospodarowali na spornej nieruchomości, czas i trud włożony przez nich w doprowadzenie nieruchomości do stanu, w jakim znajduje się obecnie.

W konsekwencji Sąd uznał, że wnioskodawcy są samoistnymi posiadaczami opisanego wyżej prawa użytkowania wieczystego i stanowiących odrębną nieruchomość zabudowań w udziale 29/32 części – w złej wierze. Okres nieprzerwanego posiadania warunkujący zasiedzenie wynosi zatem trzydzieści lat. W niniejszej sprawie okres ten rozpoczął bieg od daty zgonu I. W. i upłynął w dniu 15 grudnia 2014 roku.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c. Sąd stwierdził, że wnioskodawcy R. W. (1) i B. W. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli przez zasiedzenie:

1. z dniem 15 grudnia 2014 roku udział 29/32 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w B. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą numer (...),

2. z dniem 15 grudnia 2014 roku udział 29/32 części we własności stanowiących odrębną nieruchomość budynków posadowionych na opisanej wyżej nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Na podstawie § 11 pkt 1) w zw. z § 8 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata, w brzmieniu obowiązującym na datę założenia niniejszej sprawy to jest 11 lutego 2019 roku, Sąd przyznał adwokatowi M. K. kwotę 2 214 złotych, w tym kwotę 414 złotych tytułem podatku VAT, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu wnioskodawcom, którą nakazał wypłacić ze środków budżetowych Sądu Rejonowego w Pieszku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.