

Sygn. akt II Ca 824/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 kwietnia 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Wojciech Vogt (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Barbara Mokras</b> <b>SSR del. Radosław Grzęda</b>
Protokolant:	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2018r. w Kaliszu

### **na rozprawie**

sprawy z wniosku K. M. (1)

z udziałem U. W. , M. C. (1) , A. K. , P. K. , W. P. , J. C. , I. C.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników postępowania M. C. (1), A. K., P. K., W. P., J. C., I. C.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Krotoszynie

z dnia 25 lipca 2017r. sygn. akt I Ns 1097/15

### **postanawia:**

1. oddalić apelację,
2. zasądzić od uczestników postępowania M. C. (1), A. K. , P. K., W. P., J. C. i I. C. solidarnie na rzecz wnioskodawczyni K. M. (2) kwotę 225 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

SSO Barbara Mokras SSO Wojciech Vogt SSR del. Radosław Grzęda

## UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym do Sądu Rejonowego w Krotoszynie w dniu 25 listopada 2015 r. wnioskodawca K. M. (1) wniosła o stwierdzenie, iż R. P. i U. P. nabyli przez zasiedzenie z dniem 01 stycznia 1985 roku do majątku wspólnego na prawach wspólności wstawowej majątkowej małżeńskiej własność części nieruchomości zabudowanej położonej w K. przy ul. (...) o powierzchni 0.0033 ha stanowiącej część działki geodezyjnej (...) (pod budynkiem mieszkalnym), objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Krotoszynie (...).

W uzasadnieniu podniosła, iż formalnie właścicielami nieruchomości objętej wnioskiem są uczestnicy postępowania M. C. (1), A. K., P. K., W. P., J. C. i I. C.. Poprzednikami prawnymi w/w osób byli W. i M. małżonkowie C., którzy najpierw w dniu 3 kwietnia 1954 roku nabyli nieruchomość od ulicy (...) w (...)działka (...)), dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...). W dacie sprzedaży na nieruchomości posadowiony był garaż, częściowo zajmujący również nieruchomość sąsiednią – przylegającą – od ulicy (...) (wówczas Armii Czerwonej) W. C. przeprowadził przebudowę i rozbudowę garażu, adaptując go na budynek mieszkalny. Na skutek tej rozbudowy znalazł się w połowie na działce (...), a w drugiej połowie na działce sąsiedniej, przyległej o numerze (...). W roku 1959 małżonkowie W. i M. C. (2) nabyli również nieruchomość przyległą do ulicy (...), oznaczoną jako działka (...), dla której Sąd prowadził księgę wieczystą nr (...) (obecnie (...)), zabudowaną budynkiem wielorodzinnym, na której częściowo usytuowany był przebudowany przez nich budynek mieszkalny. W dniu 12 czerwca 1961 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w K. W. i M. C. (2) zawarli umowę sprzedaży nieruchomości ze S. i H. małżonkami K.. Na mocy tego aktu notarialnego W. i M. małżonkowie C. sprzedali nieruchomość objętą KW (...) wraz ze znajdującą się na niej połową domu mieszkalnego, opisanego w tym akcie wraz z połową tegoż domu mieszkalnego znajdującego się na ich nieruchomości KW (...) lecz bez gruntu pod tą połową znajdującego się S. i H. małżonkom K.. Ponadto ustanowiono na rzecz każdorazowych (...) służebność gruntową polegającą na prawie utrzymywania przez każdorazowych (...) połowy domu mieszkalnego, znajdującego się na gruncie stanowiącym część nieruchomości KW (...) oraz wskazano, iż w razie rozbiórki domu mieszkalnego względnie jego połowy znajdującej się na nieruchomości KW (...) wszystek materiał, z którego pobudowana została połowa domu mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości KW (...) staje się własnością każdorazowych (...) i tylko oni mają prawo materiałami dysponować. Na mocy cytowanej umowy S. i H. małżonkowie K. weszli w posiadanie całej nieruchomości, zamieszkali w domu na niej posadowionym, a z początkiem lat osiemdziesiątych podarowali nieruchomość swojemu wnukowi L. D., który z kolei sprzedał tą nieruchomość małżonkom R. i U. P.. Małżonkowie P. od 7 października 1982 roku objęli powyższą nieruchomość w posiadanie samoistne, dysponowali ją w sposób niezakłócony, utrzymywali budynek, prowadzili jego remonty. Na zakupionej nieruchomości pobudowali drugi budynek mieszkalny.

Uczestnicy postępowania wniosli o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podnieśli, iż umowa z dnia 12 czerwca 1961 roku nie jest bezwzględnie nieważna. Zdaniem uczestników ważny jest zapis dotyczący przeniesienia własności połowy domu mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości nr (...), lecz bez gruntu pod tym budynkiem. Należy bowiem wskazać, że zapis ten został uzupełniony ustanowieniem służebności budynkowej polegającej na tym, że każdorazowi właściciele działki (...) mają prawa utrzymywania połowy budynku na nieruchomości nr (...). Dopuszczalność tego rodzaju służebności wynikała wprost z treści art. 151 k.c., a poprzednio z art. 32 dekretu z dnia 11 października 1946 r. prawo rzeczowe. Faktem jest, że służebność ta bardzo mocno ingeruje w prawo własności działki nr (...) praktycznie uniemożliwiając korzystanie z części gruntu pod budynkiem, jednak nie oznacza to, aby posiadanie samoistne części budynku znajdującego się na nieruchomości nr (...) oznaczało również samoistne posiadanie gruntu pod tym budynkiem, prowadząc do jego zasiedzenia. Jednocześnie uczestnicy podnieśli, iż nigdy nie doszło do przekształcenia posiadania zależnego spornego gruntu pod częścią budynku w posiadanie samoistne przez kolejnych właścicieli działki (...).

**Sąd Rejonowy w Krotoszynie** postanowieniem z dnia 25 lipca 2017 r. stwierdził, iż R. P., syn H. i K. i U. P., córka K. i H. nabyli do wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 01.01.1985 roku w drodze zasiedzenia własność nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) o powierzchni 0,0034 ha, oznaczonej numerem działki (...), dla której między innymi Sąd Rejonowy w Krotoszynie prowadzi księgę wieczystą KZL (...) i orzekł o kosztach postępowania. Rozstrzygnięcie swoje oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

W. i M. małżonkowie C. w dniu 3 kwietnia 1954 roku nabyli nieruchomość od ulicy (...) w K. oznaczoną numerem działki (...), dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...). W chwili zakupu na nieruchomości posadowiony był garaż, częściowo zajmujący również nieruchomość sąsiednią – przylegającą – od ulicy (...) (wówczas Armii Czerwonej). W. C. przeprowadził przebudowę i rozbudowę garażu, adaptując go na budynek mieszkalny. Na skutek

tej rozbudowy budynek ten znalazł się w połowie na działce (...), a w drugiej połowie na działce sąsiedniej, przyległej o numerze (...).

Dowód: bezsporne, akta księgi wieczystej KZ1R/00001690/4

W roku 1959 małżonkowie W. i M. C. (2) nabyli natomiast nieruchomość przyległą od ulicy (...), oznaczoną jako działka (...), dla której Sąd prowadził księgę wieczystą nr (...) (obecnie (...)). Na nieruchomości tej znajdował się budynek wielorodzinny oraz częściowo usytuowany był przebudowany przez nich budynek mieszkalny.

Dowód: bezsporne, akta księgi wieczystej KZ1R/00001689/4

W dniu 12 czerwca 1961 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w K. W. i M. C. (2) zawarli umowę sprzedaży nieruchomości ze S. i H. małżonkami K.. W chwili zawarcia tego aktu notarialnego W. i M. małżonkowie C. byli właścicielami nieruchomości położonych w K. objętych księgami wieczystymi KW (...) i Kw (...). Na obu tych nieruchomościach znajdował się parterowy dom mieszkalny murowany o jednym pokoju, kuchni i łazience przerobiony z garażu. Na mocy tego aktu notarialnego W. i M. małżonkowie C. sprzedali nieruchomość objętą KW (...) wraz ze znajdującą się na niej połową domu mieszkalnego, opisanego w tym akcie wraz z połową tegoż domu mieszkalnego znajdującego się na ich nieruchomości KW (...) lecz bez gruntu pod tą połową znajdującego się S. i H. małżonkom K.. Ponadto w paragrafie 5 tego aktu notarialnego W. i M. małżonkowie C. ustanowili na rzecz każdorazowych (...) służebność gruntową polegającą na prawie utrzymywania przez każdorazowych (...) połowy domu mieszkalnego, znajdującego się na gruncie stanowiącym część nieruchomości KW (...) oraz wskazano, iż w razie rozbiórki domu mieszkalnego względnie jego połowy znajdującej się na nieruchomości KW (...) wszystek materiał, z którego pobudowana została połowa domu mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości KW (...) staje się własnością każdorazowych (...) i tylko oni mają prawo materiałami dysponować. Jednocześnie S. i H. małżonkowie K. jako obecni właściciele nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...) ustanowienie powyższej służebności gruntowej przyjmują. Roczną wartość służebności gruntowej strony podały na kwotę 50 zł.

Dowód: kserokopia aktu notarialnego k. 35-36 akt

Na mocy cytowanej umowy S. i H. małżonkowie K. weszli w posiadanie całej nieruchomości, zamieszkali w domu na niej posadowionym, a z początkiem lat osiemdziesiątych podarowali nieruchomość swojemu wnukowi L. D.. Aktem notarialnym z dnia 07.10.1982 roku L. D. przeniósł własność zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na rzecz R. i U. małżonków P..

Dowód: umowa sprzedaży k. 39 akt

Małżonkowie P. od 7 października 1982 roku objęli powyższą nieruchomość w posiadanie samoistne, dysponowali ją w sposób niezakłócony, utrzymywali budynek, prowadzili jego remonty. Na zakupionej nieruchomości pobudowali drugi budynek mieszkalny.

W dniu 01 stycznia 1990 roku zmarł R. P.. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Krotoszynie z dnia 19 maja 1992 roku spadek po nim nabyli żona U. W. (P.) oraz dzieci K. P., B. P. i M. P..

Dowód: kserokopia postanowienia k. 38 akt

Aktem notarialnym z dnia 16.04.2015 roku U. W., B. P. i M. P. darowali swoje udziały w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Krotoszynie prowadzi księgę wieczystą (...) na rzecz wnioskodawczynie K. M. (1).

Dowód: umowa darowizny k. 40-44 akt

Od tego czasu wnioskodawczynie K. M. (1) posiada samoistnie przedmiotową nieruchomość oraz budynek posadowiony na tej nieruchomości oraz częściowo na sąsiedniej nieruchomości. W budynku mieszkalnym, w tym

również na części znajdującej się na spornej nieruchomości były robione remonty, w tym generalny remont. Była zakładana papa na dachu oraz wymienione okna. O tym że część budynku mieszkalnego znajduje się na nieruchomości uczestników K. M. (1) dowiedziała z rozmowy z Panią K. około 2012 roku. Aktualnie w przedmiotowym budynku mieszkalnym mieszka brat wnioskodawczyni M..

Dowód: zeznania wnioskodawczyni k. 86 akt, zeznania uczestniczki postępowania M. C. (1) k. 87 akt, zeznania świadków I. K. k. 116 akt, E. F. k. 116 akt, M. Z. k. 117 akt

Powiatowy Inspektorat Budowlany w K. prowadzi postępowanie administracyjne w sprawie legalności usytuowania w połowie na działce (...) i na działce (...) budynku mieszkalnego, który miał podlegać rozbiórce. Pismem z dnia 26 października 2015 roku K. M. (1) została wezwana do dostarczenia dokumentu, z którego wynikałoby jej prawo do dysponowania nieruchomością oznaczoną nr działek (...) na cele budowlane.

Dowód: wezwanie k. 70 akt

Podatki od nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), w tym również od gruntu na którym znajduje się sporna część budynku mieszkalnego płacą uczestnicy postępowania, którzy są współwłaścicielami tej nieruchomości.

Dowód: decyzje podatkowe k. 99-113 akt

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionego osobowego i rzeczowego materiału dowodowego. W rozpoznawanej sprawie ustalony stan faktyczny był w zasadzie bezsporny. Okoliczności stwierdzone aktami notarialnymi nie były przez nikogo kwestionowane, nie było również sporu co do tego kto posiadał sporny budynek mieszkalny w poszczególnych latach.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania wnioskodawcy i uczestników postępowania na okoliczność kto zajmował się przedmiotowym budynkiem od czasu sprzedaży go przez W. i M. małżonków C., kto dbał o ten budynek w poszczególnych latach oraz czynił nakłady w postaci remontu budynku mieszkalnego. Okoliczność tą potwierdzili przesłuchiwani w sprawie świadkowie I. K., E. F., M. Z.. Zeznania tych świadków Sąd ocenił jako wiarygodne. Świadców są osobami obcymi dla stron, a więc nie zainteresowanymi w określonym rozstrzygnięciu sprawy. Ponadto zeznania te były jasne, spójne, a świadkowie są sąsiadami wnioskodawcy, mieszkają obok przedmiotowej nieruchomości i widzieli kto zajmował się budynkiem mieszkalnym posadowionym na spornej części nieruchomości.

Jako wiarygodne ale nie wnoszące nic istotnego do sprawy należało ocenić zeznania uczestników P. K., M. C. (1) i W. P. albowiem zamieszkali oni na przedmiotowej nieruchomości odpowiednio w 2005r., 2013r. i 1996 roku a więc nie posiadali wiedzy o zdarzeniach które miały miejsce wcześniej, a które miały znaczenie dla rozpoznania niniejszej sprawy. Swoje zaś wiadomości posiadali z relacji innych osób.

Sąd dał wiarę dokumentom, z których dowód przeprowadzono w toku postępowania, w szczególności jako wiarygodny dowód w sprawie Sąd ocenił opinię biegłego geodety, która nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Ich autentyczność oraz prawdziwość stwierdzonych w nich faktów nie budziła, zdaniem Sądu wątpliwości, nie zostały również zakwestionowane przez strony.

Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia prawa rzeczowego, między innymi własności nieruchomości i polega na długotrwałym posiadaniu rzeczy nie wyłączonej z obrotu cywilnoprawnego następujące ex lege, z chwilą upływu przewidzianego w ustawie terminu. Z tą samą chwilą wygasa prawo własności dotychczasowego właściciela.

Zasadniczym przepisem regulującym zasiedzenie nieruchomości jest art. 172 k.c., zgodnie z którym posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie przez określony czas jako posiadacz samoistny. I tak po upływie lat trzydziestu nabywa jej własność, jeżeli uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2). W przypadku gdy posiadanie uzyskał w dobrej wierze nabywa własność nieruchomości po upływie lat dwudziestu (§ 1).

W myśl przepisów kodeksu cywilnego obowiązujących od dnia 01.01.1965r. do dnia 01.10.1990r. termin zasiedzenia wynosił 10 lat w dobrej wierze i 20 lat w złej wierze.

Z brzmienia przepisu 172 k.c. wynika, iż do nabycia własności nieruchomości konieczne jest kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływ określonego w ustawie terminu (okresu posiadania).

Kwestia dobrej czy złej wiary samoistnego posiadacza w chwili uzyskania posiadania nie ma znaczenia dla samej możliwości nabycia własności w drodze zasiedzenia, ma jedynie wpływ na długość terminu, z upływem którego ono nastąpi.

Posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, jeżeli posiadacz włada rzeczą „jak właściciel”. Posiadacz wykonuje zatem faktycznie uprawnienia składające się na treść prawa własności. O tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego decydują okoliczności faktyczne o charakterze przede wszystkim zewnętrznym (zachowanie się posiadacza względem przedmiotu posiadania dostrzegalne dla innych osób). Faktyczne władztwo nad rzeczą warunkujące istnienie posiadania obejmuje dwa elementy: element fizyczny – corpus tj. faktyczne władanie rzeczą i element psychiczny – animus tj. wola władania rzeczą.

Ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego wynika, iż W. i M. małżonkowie C. sprzedali na podstawie aktu notarialnego z dnia 12 czerwca 1961 S. i H. małżonkom K. zabudowaną nieruchomość dla której Sąd Rejonowy w Krotoszynie prowadzi księgę wieczystą Kw (...) wraz z połową znajdującego się na niej domu mieszkalnego oraz połową domu mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Krotoszynie prowadzi księgę wieczystą Kw (...) lecz bez gruntu pod tą połową znajdującego się. Ponadto w paragrafie 5 tego aktu notarialnego W. i M. małżonkowie C. ustanowili na rzecz każdorazowych (...) służebność gruntową polegającą na prawie utrzymywania przez każdorazowych (...) połowy domu mieszkalnego, znajdującego się na gruncie stanowiącym część nieruchomości KW (...) oraz wskazano, iż w razie rozbiórki domu mieszkalnego względnie jego połowy znajdującej się na nieruchomości KW (...) wszystek materiał, z którego pobudowana została połowa domu mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości KW (...) staje się własnością każdorazowych (...) i tylko oni mają prawo materiałami dysponować. Jednocześnie S. i H. małżonkowie K. jako obecni właściciele nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...) ustanowienie powyższej służebności gruntowej przyjmują. Roczna wartość służebności gruntowej strony podały na kwotę 50 zł.

W ocenie Sądu umowa zawarta w dniu 12 czerwca 1961 roku była ważna. W pierwszej kolejności podnieść należy, że graniczące z sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26.02.2003r. II CKN 1306/00 oraz uchwale z dnia 7.04.2006r. III CZP 24/06, OSNC 2007/ nr 2, poz. 24). W rozpoznawanej sprawie właśnie z takim stanem faktycznym mieliśmy do czynienia albowiem W. i M. małżonkowie C. byli właścicielami dwóch odrębnych nieruchomości (dla każdej nieruchomości była prowadzona odrębna księga wieczysta) na których posadowiony był budynek mieszkalny. W takim wypadku podział budynku przy dokonywaniu sprzedaży nie był konieczny.

**Natomiast jako nieważną należało uznać tę część umowy na podstawie której małżonkowie C. sprzedali małżonkom K. połowę budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości, która nie była przedmiotem przeniesienia własności, i która nadal pozostawała własnością sprzedających.** Zgodnie z art. 47 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Stosownie zaś do treści art. 48 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Przedmiotowa umowa w tym zakresie naruszyła więc zasadę superficies solo cedit.

Odnosnie zaś ustanowionej w paragrafie 5 tego aktu notarialnego przez W. i M. małżonków C. na rzecz każdorazowych (...) służebności gruntowej polegającej na prawie utrzymywania przez każdorazowych (...) połowy domu mieszkalnego, znajdującego się na gruncie stanowiącym część nieruchomości KW (...) Sąd zgodnie z twierdzeniami podnoszonymi przez pełnomocnika wnioskodawczyni przyjął, iż służebność ta zmierzała do obejścia przepisów prawa i jako taka nie mogła wywołać zamierzonego w nim skutku prawnego tj oddania kupującym nieruchomości zabudowaną budynkiem mieszkalnym części tego budynku jedynie w posiadanie zależne. Kupujący małżonkowie K. i ich następcy prawni weszli w posiadanie całego budynku mieszkalnego, a co za tym idzie również gruntu pod nim się znajdującego. Dysponowali tym gruntem, wykonywali czynności faktyczne wskazujące na rzeczywisty samodzielny charakter posiadania, przeprowadzali remonty nie tylko konieczne ale również inne prace które uznali za zasadne. Nikogo nie pytali się o zgodę na wykonywanie jakichkolwiek prac. W ocenie Sądu posiadali przedmiotową część gruntu w sposób samoistny.

Drugą przesłanką zasiedzenia jest upływ ustawowego terminu zasiedzenia. W kodeksie cywilnym, który wszedł w życie z dniem 01.01.1965 r. dla zasiedzenia nieruchomości obowiązywał termin 10 lat w dobrej wierze, 20 lat w złej wierze. W niniejszej sprawie R. i U. małżonkowie P. objęli w posiadanie przedmiotową część nieruchomości w dniu 07.10.1982r. i posiadali ją nieprzerwanie do czasu śmierci R. P. tj. 01.01.1990r., zaś U. W. (P.) do czasu darowania swoich udziałów córce K. M. (1). Byli samoistnym posiadaczami nieruchomości w tym zakresie w złej wierze, a więc do nabycia własności posiadanej przez nich nieruchomości potrzebny był upływ 20-letniego terminu. Do czasu posiadania w/w osób należało doliczyć czas posiadania ich poprzedników prawnych tj. małżonków K. i L. D.. Termin zasiedzenia zaczął więc biec od dnia 12.06.1961 roku. Stosownie zaś do treści art. XLI § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku przepisy wprowadzające kodeks cywilny jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie kodeksu. Z taką też sytuacją mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie i dlatego termin nabycia własności w drodze zasiedzenia spornej części nieruchomości upłynął z dniem 01.01.1985r., co znalazło odzwierciedlenie w pkt 1 sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Sąd postanowił obciążyć kosztami postępowania w zakresie dotychczas nie poniesionym przez wnioskodawczynię uczestników postępowania albowiem oni przegrali postępowanie. Wnioskodawczyni reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie wносиła bowiem o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania od uczestników postępowania. Sąd nakazał więc w pkt 2, 3, 4, 5 pobrać od uczestników zgodnie z ich udziałami w spornej nieruchomości kwoty po 870,38 zł tytułem pozostałej nie uiszczonej kwoty kosztów sądowych.

Apelację do tego rozstrzygnięcia złożyli uczestnicy postępowania ad 1-6 zaskarżając postanowienie w całości. Zarzucili:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 47 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 48 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 151 k.c. w zw. z art. 285 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że postanowienie umowne dotyczące sprzedaży połowy budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości, która pozostawała własnością sprzedających oraz ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie utrzymywania przez każdorazowych (...) połowy budynku mieszkalnego, znajdującego się na gruncie stanowiącym część nieruchomości KW (...) było nieważne.
2. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na uznaniu, że poprzednicy prawni wnioskodawczym, tj. S. i H. K., L. D. oraz R. i U. P. byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowego gruntu,
3. obrazę przepisu prawa procesowego mającego wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, tj. art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez wydanie postanowienia o zakresie przekraczającym treść wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

W oparciu o te zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów.

Wnioskodawczyni wniósła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia i rozważania Sądu I instancji i uznaje je za własne.

W szczególności należy zgodzić się z Sądem Rejonowym, że jako nieważną należało uznać tę część umowy na podstawie której małżonkowie C. sprzedali małżonkom K. połowę budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości, która nie była przedmiotem przeniesienia własności, i która nadal pozostawała własnością sprzedających. Zgodnie z art. 47 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Stosownie zaś do treści art. 48 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Przedmiotowa umowa w tym zakresie naruszyła więc zasadę superficies solo cedit.

Odnosnie zaś ustanowionej w paragrafie 5 tego aktu notarialnego przez W. i M. małżonków C. na rzecz kaźdoczesnych (...) służebności gruntowej polegającej na prawie utrzymywania przez kaźdoczesnych (...) połowy domu mieszkalnego, znajdującego się na gruncie stanowiącym część nieruchomości KW (...) Sąd zgodnie z twierdzeniami podnoszonymi przez pełnomocnika wnioskodawczynie przyjął, iż służebność ta zmierzała do obejścia przepisów prawa i jako taka nie mogła wywołać zamierzonego w nim skutku prawnego tj oddania kupującym nieruchomości zabudowaną budynkiem mieszkalnym części tego budynku jedynie w posiadanie zależne. Kupujący małżonkowie K. i ich następcy prawni weszli w posiadanie całego budynku mieszkalnego, a co za tym idzie również gruntu pod nim się znajdującym. Dysponowali tym gruntem, wykonywali czynności faktyczne wskazujące na rzeczywisty samodzielny charakter posiadania, przeprowadzali remonty nie tylko konieczne ale również inne prace które uznali za zasadne. Nikogo nie pytali się o zgodę na wykonywanie jakichkolwiek prac. W ocenie Sądu posiadali przedmiotową część gruntu w sposób samoistny.

Należy również podkreślić, że z posiadaniem wiąże się domniemanie posiadania samoistnego (art. 339 k.c. ), co decyduje o ciężarze rozkładu dowodu w postępowaniu o zasiedzenie. Z zapisu o ustanowieniu służebności gruntowej nie może wynikać – jak tego chce skarżący – wniosek o braku woli posiadania właścicielskiego przez poprzedników prawnych wnioskodawczynie. Z doświadczenia życiowego bowiem wynika, że strony umowy nie mają świadomości w zakresie ważności, czy nieważności umów notarialnych i nie rozróżniają wynikających z nich subtelności co do swoje uprawnienia do rzeczy. Obejmując rzecz w posiadanie zachowują się wobec niej jak właściciele. Stąd treść art. 339 k.c., który przewiduje domniemanie samoistności. Gdy było inaczej należy to udowodnić, a ciężar dowodu ciąży na tym, kto wyciąga z tego skutki prawne.

W tym więc zakresie zarzuty apelacji nie są uzasadnione.

Nie można również twierdzić, że normy zawarte w art. 151 k.c. mogą uzasadniać skuteczność rozważanej umowy odnośnie ustanowienia służebności gruntowej. Przeciwnie wyjątki przewidziane w art. 151 i 231 k.c. wskazują, że reguła jest odwrotna. Ponadto przepisów szczególnych nigdy nie można interpretować rozszerzająco.

Co do zasady zmiana wniosku może być dokonana tylko w piśmie procesowym (art. 193 § 2<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). W niniejszej sprawie wnioskodawczynie wniosła o zasiedzenie części nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w K. przy ul. (...), o pow. 0,0033ha stanowiącej część istniejącej działki geodezyjnej nr (...) (pod budynkiem mieszkalnym). Wniosła również o powołanie biegłego geodety celem wyznaczenia geodezyjnego obszaru podlegającego zasiedzeniu z części działki ewidencyjnej (...). Wniosek więc dotyczył określonego gruntu pod budynkiem mieszkalnym, którego precyzyjny obszar miał być wyznaczony w oparciu o opinie biegłego w trakcie postępowania. Biegły określił powierzchnię działki nr (...) na 34 m<sup>2</sup>. Wnioskodawczynie na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. wnosila jak we wniosku, z tą zmiana, że powierzchnia nieruchomości wynosi 34 m<sup>2</sup>. Nie była to więc zmiana

wniosku, gdyż wniosek nadal dotyczył gruntu pod budynkiem mieszkalnym ale jego doprecyzowanie wynikające z pomiarów biegłego, o czym była już mowa we wniosku. Należy więc uznać, że Sąd I instancji nie orzekł ponad żądanie wniosku.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało, zgodnie z art. 385 k.p.c., orzec jak w sentencji. O kosztach orzeczono zgodnie z art. 520 k.p.c.

Barbara Mokras Wojciech Vogt Radosław Grzęda