

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 5 lipca 2021 roku M. P. (1) wystąpiła o stwierdzenie, że K. P. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 19 września 2004 roku udział wynoszący $\frac{1}{2}$ w nieruchomości o powierzchni 0,3616 ha, położonej w C., gmina C., działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą (...). Pełnomocnik wnioskodawcy wniósł też o zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania.

Pismem z dnia 15 września 2021 roku uczestniczki M. B., E. D., E. P. wniosły o oddalenie wniosek i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w C. prowadzi księgę wieczystą (...), jest położona w C., Gmina C., Powiat C.- (...), Woj. (...) przy ul. (...). Ma powierzchnię 0,3616 ha i składa się z działki o numerze geodezyjnym (...). Jako ostatni właściciel tej nieruchomości w księdze wieczystej byli wpisani:

- M. B. w $\frac{1}{6}$ części,
- E. P. w $\frac{1}{6}$ części,
- E. D. w $\frac{1}{6}$ części,
- M. P. (1) w $\frac{1}{4}$ części,
- M. P. (2) w $\frac{1}{4}$ części.

(dowód: odpis księgi wieczystej (...) – k. 8-9; wypis z rejestru gruntów – k. 10; mapa ewidencyjna – k. 11; wydruk księgi wieczystej (...) – k. 48-51)

W 1974 roku nieruchomość ta była własnością G. P., która aktem notarialnym z dnia 19 września 1974 roku darowała tą nieruchomość po połowie synowi M. P. (3) i wnukowi K. P. (1).

(dowód: umowa darowizny z dnia 19 września 1974 roku – k. 4-7; 78)

K. P. (1) zawarł związek małżeński dnia 16 kwietnia 1977 roku. Zmarł dnia 20 listopada 2014 roku. Aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 28 stycznia 2015 roku spadek po K. P. (1) nabyli:

- jego żona M. P. (1) w $\frac{1}{2}$ części,
- jego syn M. P. (2) w $\frac{1}{2}$ części.

(dowód: odpis aktu małżeństwa – k. 12; kopia aktu zgonu – k. 14; akt poświadczenia dziedziczenia – k. 15, 16)

Pismem z dnia 15 stycznia 1998 roku M. B. w imieniu swoim i siostr E. i E., jako spadkobiercy M. P. (3), wystąpiła do K. P. (1) o złożenie sprawozdania z zarządu opisaney wyżej nieruchomości. W piśmie tym podały, że z dniem 1 stycznia 1998 roku wygasła umowa jaką zawarł z M. P. (3). Wezwanie to pozostało bez odpowiedzi.

(dowód: pismo z dnia 15 stycznia 1998 roku z dowodem nadania – k. 39; 89-91; zeznania świadka W. Z. – k. 117v, 118; zeznania świadka Z. P. – k. 118; zeznania wnioskodawcy M. P. (1) – k. 118v, 119; zeznania uczestnika M. P. (2) – k. 119v; częściowo zeznania uczestniczki M. G. – k. 119v, 120; częściowo zeznania uczestniczki E. D. – k. 120)

W dniu 19 lutego 2002 roku Burmistrz Miasta C. zatwierdził projekt podziału nieruchomości, a mianowicie działki o numerze ewidencyjnym (...), stanowiącej wówczas nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą (...), na dwie działki : 641/1 i 641/2. W procesie podziałowym uczestniczyli również E. P., M. B. i E. D..

(dowód: decyzja z dnia 19 września 2002 roku –k. 40-43; zawiadomienie o wszczęciu postępowania – k. 44)

W dniu 20 listopada 2006 roku E. P., M. B. i E. D. razem z K. P. (1) sprzedały Gminie M. C. działkę o numerze geodezyjnym (...) wchodzącą wówczas w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance VI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 20 listopada 2006 roku – k. 44v-46; zawiadomienie z dnia 31 października 2006 roku – k. 47)

Pismem z dnia 29 marca 2021 roku spadkobiercy M. M. B., E. D., E. P. złożyli M. P. (1) i M. P. (2) propozycję zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: pismo z dnia 29 marca 2021 roku – k. 13)

W 1976 roku K. P. (1) przyłączył do budynku na nieruchomości opisanej wyżej wodę, nie konsultując tego z M. P. (3). W 1977 roku odmalował ściany na piętrze i położył płytę na podłogę. Po śmierci G. P. w dniu 5 stycznia 1979 roku K. P. (1) poprowadził wodę na cały dom, wykonał nową instalację elektryczną, zdemontował piece kaflowe i postawił nowe, w kuchni postawił nowy piec i zamontował nowe meble kuchenne. Na piętrze wymieniono podłogi na płytę i linoleum, w ściany wytapetowano. Prócz tego na nieruchomości wykonał centralne ogrzewanie, wykonał nowy dach, wymienił drzwi i okna, wykonał ocieplenie i elewację, wykonał dodatkową kuchnię, założył rolety zewnętrzne i panele fotowoltaiczne, wykonał ogrodzenie, położył szyny podtrzymujące budynek, postawił dodatkowe ściany. Na dwóch budynkach gospodarczych wymieniono dach i założono nowe bramy. Ponadto rozebrał starą altanę i dobudował dodatkowy pokój. Czynności te zostały wykonane bez zgody M. P. (3), który nie był o nich informowany.

(dowód: dokumentacja projektowo – kosztorysowa – k. 65-71; projekt przyłącza wodociągowego – k. 72, 73; rachunek za budowę przyłącza – k. 74; zdjęcie budynku – k. 75-77; zeznania świadka W. Z. – k. 117v, 118; zeznania świadka Z. P. – k. 118; zeznania wnioskodawcy M. P. (1) – k. 118v, 119; zeznania uczestnika M. P. (2) – k. 119v; częściowo zeznania uczestniczki M. G. – k.119v, 120; częściowo zeznania uczestniczki E. D. – k. 120; zeznania świadka H. C. – k. 126, 127; częściowo zeznania uczestniczki E. P. – k. 126v, 127)

Po śmierci G. P. w 1979 roku M. P. (3) przyprowadził na przedmiotową nieruchomość pielęgniarce, które chciały wynająć pokój. K. P. (1) się temu jednak stanowczo sprzeciwił, bowiem zając część dotychczas zamieszkiwaną przez G. P..

(dowód: zeznania świadka Z. P. – k. 118; zeznania wnioskodawcy M. P. (1) – k. 118v, 119)

K. P. (1) wynajmował też część budynku przez lata. Nie pytał o zgodę na wynajem M. P. (3) i jego spadkobierców, sam podpisywał umowę i pobierał czynsz, którym nie dzielił się ze współwłaścicielem.

(dowód: zeznania świadka W. Z. – k. 117v, 118; zeznania świadka Z. P. – k. 118; zeznania wnioskodawcy M. P. (1) – k. 118v, 119; zeznania uczestnika M. P. (2) – k. 119v; częściowo zeznania uczestniczki M. G. – k.119v, 120; częściowo zeznania uczestniczki E. D. – k. 120; zeznania świadka H. C. – k. 126, 127; częściowo zeznania uczestniczki E. P. – k. 126v, 127)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dokumenty, w tym zawarty w wymienionych wyżej aktach ksiąg wieczystych, także zeznania świadków W. Z., H. C., Z. P., zeznania wnioskodawcy M. P. (1), zeznań uczestnika M. P. (2) oraz częściowo zeznań uczestników M. B., E. D., E. P..

Sąd uwzględnił wszystkie zeznania świadków a także uczestnika M. P. (2) oraz wnioskodawczyni M. P. (1) także częściowo zeznania uczestniczek M. B., E. D., E. P.. Świadkowie zeznawali głównie co do remontów i zmian na nieruchomości będącej przedmiotem sporu. Przedstawiony przez nich katalog zmian potwierdzili wnioskodawczyni i uczestnik M. P. (2). W zeznaniach świadków i wnioskodawcy oraz uczestników przewija się jeden wątek. Remontów dokonywał wyłącznie K. P. (1) i ani nie pytał o zgodę współwłaściciela M. P. (3), ani nie informował go, co zamierza. Z kolei uczestniczki nie były w stanie zaprzeczyć skali zmian dokonanych przez K. P. (1) na nieruchomości ponieważ nie były na niej, o remontach nie były informowane, chociaż nie zaprzeczały, że remonty się odbywały bez informowania ich o jakichkolwiek planach. Uczestniczki pojawiły się na przedmiotowej nieruchomości chcąc zaproponować jakąś formę uregulowania kwestii prawnych, ale całego domu nie oglądały. Sąd nie mógł natomiast uwzględnić twierdzeń uczestniczek, iż K. P. (1) był zarządcą tej nieruchomości. Rzeczywiście pismem z dnia 15 stycznia 1998 roku (k.39) uczestniczki próbowały narzucić mu taką rolę, ale z jego strony nie można stwierdzić żadnych przejawów akceptacji takiej roli i zgody na respektowanie praw współwłaścicieli. Pojawienie się uczestniczek podczas podziału nieruchomości i sprzedaży części działki też nie jest dowodem respektowania przez K. P. (1) ich praw. Formalnie w księdze wieczystej uczestniczki figurują jako współwłaściciele, a ponieważ nie było przeprowadzone postępowanie o zasiedzenie nieruchomości, inaczej nie można było doprowadzić do jej sprzedaży. Z zeznań uczestniczek nie wynika natomiast, aby po podpisaniu przedmiotowego aktu notarialnego zmieniło się podejście K. P. (1) do współwłaścicieli. Podobnie wskazywana przez uczestniczki zgoda na najem pomieszczeń w tym domu nie miała żadnego znaczenia dla czynności podejmowanych przez K. P. (1). Można je raczej traktować w kategoriach nieudanej próby odzyskania kontroli nad zarządem nieruchomości.

Sąd uwzględnił pozostałe dokumenty powołane wyżej, których prawdziwości i autentyczności strony nie kwestionowały.

Sąd zważył co następuje:

Stosownie do treści art. 172§1k.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. Art. 172§2k.c. mówi, iż po upływie 30 lat posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zasiedzenie może nastąpić wyłącznie przy równoczesnym spełnieniu dwóch ustawowych przesłanek, a mianowicie posiadacz nieruchomości musi być posiadaczem samoistnym oraz posiadacz ten musi władać nieruchomością przez określony w ustawie okres (obecnie 20 lub 30 lat).

Dla oceny charakteru posiadania decydująca jest chwila uzyskania posiadania. Dominujący pogląd na dobrą wiarę jest taki, iż polega ona na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Nie można zatem przyjąć, aby w dobrej wierze był spadkobierca obejmujący w posiadanie nieruchomość spadkową, w sytuacji gdy wie, że są inni spadkobiercy powołani do dziedziczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1998 roku, II CKN 770/97, LEX nr 82299).

Spadkobierca osoby, która uzyskała posiadanie nieruchomości, lecz do chwili śmierci nie nabyła jej przez zasiedzenie, może żądać stwierdzenia zasiedzenia na swoją rzecz z zaliczeniem okresu posiadania spadkodawcy w takiej części, w jakiej dziedziczy, przy czym należy mieć na względzie zakres zaliczalnego posiadania i prawo spadkowe, obowiązujące w czasie i miejscu otwarcia spadku (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 1993 roku, II CRN 90/93, LEX nr 164845).

W orzecznictwie i doktrynie nie jest kwestionowane, że jest możliwe nabycie jedynie udziału w współwłasności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Jak wynika z postanowienia Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 25 listopada 2015 r. (IV CSK 87/15, Legalis nr 1402770) jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych i doszło do podziału quoad usum, to fakt korzystania przez współwłaściciela z fizycznie wydzielonej części nieruchomości, nie prowadzi do nabycia jej własności przez zasiedzenie, chyba że dojdzie do zmiany charakteru władztwa przez zamanifestowanie woli władania we własnym imieniu i dla siebie. Posiadanie całości lub części nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych przez jednego lub

kilku ze współwłaścicieli, sprawia, że odmiennie traktuje się współposiadanie i posiadanie indywidualnego udziału. W takiej sytuacji, w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela udziału należącego do drugiego współwłaściciela, nie ma zastosowania domniemanie ustanowione w art. 339 KC. Gdy przeznaczenie lub właściwości rzeczy zezwalają na wspólne i rozdzielne korzystanie z niej przez wszystkich współwłaścicieli, a jeden z nich korzysta z całej rzeczy lub znacznej jej części, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, wystąpienie przez niego z żądaniem zasiedzenia udziałów pozostałych właścicieli, wymaga wykazania rozszerzenia samoistnego posiadania na udziały innych właścicieli oraz zmanifestowania tego wobec tych współwłaścicieli. Niewykonywanie prawa posiadania przez pozostałych współwłaścicieli nie prowadzi do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie swoich uprawnień. Nie zwalnia go to z obowiązku wykazania, że posiadał całą rzecz wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do niej pozostałych współwłaścicieli oraz że wolę tę ujawnił wobec nich i innych osób. Współposiadanie przez samoistnych posiadaczy nieruchomości zabudowanej może polegać również na korzystaniu z określonych pomieszczeń oraz przyległego terenu. W tym przypadku przedmiotem nabycia własności w drodze zasiedzenia jest udział w tej nieruchomości, przy czym domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe, chyba że z okoliczności sprawy, a w szczególności z zakresu zajmowanych przez poszczególnych współposiadaczy pomieszczeń w całej nieruchomości wynika co innego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNC 1978/11/195). Jednakże jeżeli z okoliczności sprawy, a zwłaszcza z zakresu posiadanych przez współposiadaczy pomieszczeń w całej nieruchomości, wynika, że zakres współposiadania każdego ze współposiadaczy był nierówny, Sąd po zasięgnięciu opinii biegłego powinien to uwzględnić przy określeniu udziału każdego ze współposiadaczy. Wprawdzie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1968 r. (III CZP 106/68, OSNC 1969/6/108) stwierdzono, iż ani pod rządem kodeksu cywilnego austriackiego, ani też prawa rzeczowego nie jest dopuszczalna modyfikacja istniejących udziałów współwłasności na skutek zasiedzenia ze strony poszczególnych jej fizycznych części powstałych w wyniku nieformalnego podziału, których powierzchnia nie odpowiada dotychczasowym udziałom ułamkowym poszczególnych współwłaścicieli; stan taki może prowadzić tylko do zasiedzenia określonych fizycznych części nieruchomości przez współwłaścicieli. Jednakże w ocenie Sądu, pogląd ten nie znalazł potwierdzenia w dalszym orzecznictwie i nie daje się obronić w kontekście samej możliwości zasiedzenia udziału w nieruchomości. Skoro bowiem dopuszczalne jest zasiedzenie idealnej części nieruchomości, to brak podstaw do podmiotowego różnicowania takiego prawa; dopuszczenie zasiedzenia udziału w nieruchomości przez osobę trzecią, i niedopuszczenie do zasiedzenia udziału przez współwłaściciela nieruchomości, który wykaże posiadanie nieruchomości w większym rozmiarze, aniżeli posiadany udział w nieruchomości. Ponadto trudno byłoby traktować zasiedzenie nieruchomości równocześnie jako zniesienie współwłasności, czy dział spadku, podział majątku wspólnego, w szczególności dlatego, że przepisy prawa nakładają wówczas szereg innych obowiązków na strony i Sąd, które nie są realizowane w sprawie o zasiedzenie nieruchomości.

Konsekwencją działania domniemania z art. 339 k.c. jest to, że władającego rzeczą, który z faktu tego wyprowadza określone konsekwencje prawne, np. wynikające z art. 172 k.c., obciąża jedynie ciężar dowodu faktu władania rzeczą. W razie wykazania tego faktu ma w stosunku do niego zastosowanie domniemanie, wynikające z art. 339 k.c., samoistnego posiadania rzeczy, będącej przedmiotem faktycznego władztwa. W konsekwencji w postępowaniu dotyczącym stwierdzenia nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie na podstawie art. 172 k.c. nie musi on wykazywać innych faktów potwierdzających wolę posiadania rzeczy jak właściciel (*animus rem sibi habendi*), jako elementu świadczącego o samoistnym charakterze posiadania rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c. W rezultacie dochodzi do odwrócenia ciężaru dowodu w ten sposób, że to osoba kwestionująca samoistny charakter posiadania rzeczy przez osobę, która nią faktycznie włada, musi wykazać okoliczności podważające taki charakter posiadania przez nią rzeczy (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2014 roku, V CSK 386/13, LEX nr 1491140).

Podzielić należy jednak stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2016 roku (I CSK 55/15, LEX nr 2008736), iż inaczej sytuacja kształtuje się, gdy chodzi o zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przez współwłaściciela tej samej nieruchomości. Dopuszczalne jest zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przez innego współwłaściciela. Dochodzi do niego jednak w specyficznej sytuacji, jaka powstaje wtedy, gdy posiadanie właścicielskie wykonuje osoba do tego uprawniona jako współwłaściciel. Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz

do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa 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. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując 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, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w 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. Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy - konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę.

Cytowany artykuł rozróżnia posiadanie samoistne i zależne. Pierwsze zwane także właścicielskim charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie jak czyni to właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony. Istotą posiadania zależnego jest władztwo nad cudzą rzeczą w zakresie odpowiadającym prawu podmiotowemu – innemu niż własność, które posiadacz wykonuje. Posiadanie zależne powstaje na ogół w wyniku wydania rzeczy na podstawie umowy o czasowe z niej korzystanie. Zazwyczaj chodzi o użytkowanie wieczyste, najem, użyczenie, zastaw, czy obciążenie użytkowaniem.

W niniejszej sprawie K. P. (2) był współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości z tytułu darowizny. W zasadzie bezsporne było, że od zawarcia umowy darowizny całą sporną nieruchomością władał wyłącznie K. P. (1). Nie ma żadnych dowodów w jakiegokolwiek zaangażowanie w zarząd tą nieruchomością M. P. (3) i taki układ między współwłaścicielami ukształtował się od samego początku po nabyciu przez współwłaścicieli własności w wyniku darowizny. Jak wynika z powołanych wyżej przepisów i ich interpretacji w orzecznictwie, nie jest wystarczające objęcie całej nieruchomości przez współwłaściciela w posiadanie, bowiem takie zakres posiadania jest z mocy prawa przypisany do współwłasności, z którą nie wiąże się podział quot usum – art. 206 k.c. Jednak w tej sprawie już po śmierci G. P. w 1979 roku K. P. (1) zaznaczył przed M. P. (3) nie respektowanie jego praw do tej nieruchomości odmawiając wynajęcia pokoju zamieszkiwanego przez G. P. pielęgniarkom, które w tym celu przyprowadził M. P. (3). Następnie K. P. (1) zajął całą nieruchomość na swoje potrzeby i rozpoczął na dużą skalę remonty, modernizację i przebudowę nieruchomości. Odbywało się to bez jakiegokolwiek zgody, akceptacji ze strony M. P. (3), a nawet formalnego informowania go o takich działaniach. Uczestniczki twierdziły, że M. P. (3) chodził sobie na tą nieruchomość, choć nie musiał wchodzić do domu, ale jeżeli tam zachodził to widział remonty i miał świadomość, że nie został o nich uprzedzony, że żadnej zgody nie wyrażał. Uczestniczka M. G. zeznała: „Tata nie miał możliwości rozmowy z K. P. (1), bo on nie chciał z nim rozmawiać. (...) Ojciec wiedział, że tam jest coś robione, ale oni nie chcieli żeby tato się wtrącał. (...) Dlatego, że ojciec był odpychany przez K. P. (1) to nie chciał się kontaktować z nim.” (k.120). Podobnie zeznała uczestniczka E. D.: „K. wszystko tak robił i nie dopuszczał ojca do czegokolwiek i nie chciał z nim rozmawiać.” (k.120). E. P. zeznała: „Ojciec czuł się właścicielem tej nieruchomości, ale nie na tyle, żeby ingerować. (...) Relacje nie były aż takie sprzyjające.” (k.126). Same uczestniczki akcentują więc wrogość jaką okazywał K. P. (1) M. P. (3) w zakresie wykonywania przez tego ostatniego praw właścicielskich. K. P. (1) płacił podatki od nieruchomości, wszelkie opłaty za korzystanie z mediów, pokrywał wszelkie koszty funkcjonowania nieruchomości. Takie zachowanie może być interpretowane jedynie jako świadome i czytelne przekazanie M. P. (3) informacji, że jego prawa współwłaściciela w żadnym zakresie nie będą respektowane. Wyraźnie pismem z dnia 15 stycznia 1998 roku uczestniczki zmanifestowały swoją współwłasność (k.39), ale zostały zignorowane: nie tylko nie dopuszczone do współwłasności, ale nawet nie doczekały się jakiegokolwiek odzewu. Dla współwłaścicieli – spadkobierców M.

P. (3) – musiał być to sygnał, że ich prawa współwłasności nie będą uwzględniane. Nie jest żadnym dowodem odzyskania współposiadania przedmiotowej nieruchomości fakt uczestniczenia przez M. G., E. D., E. P. najpierw w postępowaniu administracyjnym o podział przedmiotowej nieruchomości w 2002 roku (k.40-42, 44) a potem w sprzedaży części nieruchomości Gminie M. C. w 2006 roku (k.44-47). Sprawa przedmiotowej nieruchomości nie była wtedy jeszcze uregulowana, do czynności formalnych musiały przystąpić osoby, które były wpisane w księdze wieczystej. Zdarzenie to nie pociągnęło za sobą żadnego wpływu uczestniczek na funkcjonowanie nieruchomości. Znamioną próbą okazania praw do przedmiotowej nieruchomości ze strony uczestniczek było informowanie najemcy lokalu wynajmowanego od lat przez najpierw K. P. (1), a potem jego spadkobierców, o możliwości wypowiedzenia tej umowy. Nie tylko nie doszło do wypowiedzenia umowy, z której uczestniczki nie czerpały żadnych korzyści, ale też umowy nadal były podpisywane jedynie przez K. P. (1) i go spadkobierców. Podsumowując, w niniejszej sprawie nastąpiło całkowite i świadome wykluczenie przez K. P. (1) współwłaściciela M. P. (3) oraz jego spadkobierców z praw właścicielskich i wielokrotnie było to okazywane M. P. (3) i jego spadkobiercom. Nie są też dowodem na nieobjęcie przez K. P. (1) udziału M. P. (3) w samoistne posiadania fakt, iż w rozmowach prowadzonych w okresie między 1995 a 1997 rokiem wskazywał ona na możliwość spłaty córek M. P. (3). W tym czasie były ona formalnie współwłaścicielami nieruchomości, nie było jeszcze podstaw do nabycia własności przez zasiedzenie, a takie rozmowy niczego nie zmieniały w zakresie rzeczywistego wykonywania praw właścicielskich – uczestniczki żadnych praw właścicielskich do tej nieruchomości nie wykonują. Wykazana więc została przesłanka do zasiedzenia udziału w nieruchomości w postaci objęcia udziału M. P. (3) i jego spadkobierców w samoistne posiadanie przez K. P. (1).

W ocenie Sądu, bieg samoistnego posiadania udziału w nieruchomości powinien być jednak liczony od dnia śmierci G. P., czyli od 5 stycznia 1979 roku. Wtedy bowiem K. P. (1) zajął zamieszkiwany przez nią pokój przejmując w całości dom, wtedy odmówił M. P. (3) wynajęcia pokoju po G. P. i na dużą skalę rozpoczął przebudowę domu i remonty, które odbywały się bez zgody i akceptacji M. P. (3). Nie ulega wątpliwości, że K. P. (1) miał pełną świadomość, że jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości, pozbawia praw własności drugiego współwłaściciela i jego objęcie w posiadanie udziału M. P. (3) w samoistne posiadanie nastąpiło w złej wierze. Ponieważ bieg terminu zasiedzenia nastąpił w 1979 roku i nie upłynął przez 1990 rokiem, obowiązywał okres 30 lat. Termin ten upłynął dnia 5 stycznia 2009 roku. Z dniem 6 stycznia 2009 roku Sąd stwierdza zasiedzenie udziału M. B., E. D., E. P. w wysokości po 1/6 w przedmiotowej nieruchomości przez K. P. (1).

Ponieważ nabycie przedmiotowego udziału przez K. P. (1) nastąpiło w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej z M. P. (1), prawo do weszło do przedmiotowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520§1 k.p.c. Interesy wnioskodawcy i uczestników M. B., E. D., E. P. były wprawdzie sprzeczne, ale wnioskodawczyni chciała uregulować kwestie praw do nieruchomości i pozyskać ją na własność, nie ma więc powodów do ustalenia innego podziału kosztów, aniżeli obciążenia nimi każdej ze stron. Na koszty składają się opłata od wniosku – 2000 zł, wynagrodzenie pełnomocników – 2x 2.700 zł (§2pkt6 w zw. z §5pkt1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz.U. z 2018 r. poz. 265), opłata uczestniczek od pełnomocnictwa – 51 zł, 17 zł opłaty wnioskodawczyni za pełnomocnictwo. Razem uczestniczki zapłaciły 2751 zł a wnioskodawczyni 4717 zł.

/-/ sędzia Piotr Chrzanowski

Sygn. akt I Ns 394/21

ZARZĄDZENIE

- 1.Odnotować w kontrolce uzasadnień.
- 2.Odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć adw. M. T. na adres do doręczeń k. 133.
- 3.Akta za 14 dni.

T., dnia 12 maja 2022 roku

/-/ sędzia Piotr Chrzanowski