

Sygn. akt I Ns 673/14

POSTANOWIENIE

Dnia 8 września 2016 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Prutis

Protokolant: Anita Piekutin

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2016 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z wniosku J. O.

z udziałem R. O., J. W. (1), U. R. i U. W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

postanawia:

I. Oddalić wniosek;

II. Zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania R. O. kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

III. Nakazać pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim) kwotę 860,77 zł tytułem nieuiszczonych wydatków;

IV. Stwierdzić, że zainteresowani ponoszą pozostałe koszty związane ze swoim udziałem w sprawie we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 673/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. O., po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku wnosił o stwierdzenie, że w drodze zasiedzenia nabył prawo własności udziału (...) części nieruchomości położonej w H. przy ulicy (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni całkowitej (...) ha.

Uczestnik postępowania R. O. wniósł o oddalenie wniosku.

Uczestnicy postępowania J. W. (1), U. R. i U. W. nie zajęli stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Nieruchomość położona w H. przy ulicy (...) oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni całkowitej (...) ha jest zabudowana domem bliźniakiem. W wyniku działu spadku po B. O. dokonanych przez Sąd Powiatowy w B. w dniu 27.12.1967 roku w sprawie (...) współwłaścicielami wyżej wymienionej nieruchomości stali się T. W. (1/3), R. O. (1/3) i J. O. (1/3) – dzieci spadkodawcy. T. W. zmarła w dniu 06.08.1971 roku (k. 7 akt (...) SR w B.) pozostawiając troje dzieci: U. R., J. W. (1) i M. W., który zmarł 18.07.2011 roku (k. 7 akt (...) SR w B.) pozostawiając córkę U. W.. R. O.

swój udział w nieruchomości przekazał w drodze darowizny (akt notarialny Rep. A nr (...)) swojej matce W. O. (1). W. O. (1) zmarła w dniu 01.11.1993 roku (k. 4 akt (...) SR w B.), a spadek po niej nabył w całości R. O. ((...) SR w B.).

Powyższe było między stronami bezsporne.

Na przedmiotowej działce stał dom rodzinny rodziny O.. W latach pięćdziesiątych po jednej stronie mieszkał wnioskodawca z rodzicami, po drugiej stronie jego siostra T. z rodziną. R. O. wyjechał, żeby się uczyć. Po śmierci B. O. (1958 r.) J. O. mieszkał po stronie wschodniej razem z matką, siostra T. mieszkała po stronie zachodniej. W latach sześćdziesiątych wnioskodawca przeniósł się na stronę zachodnią (czteropokojową) i mieszkał ze swoją rodziną i rodziną siostry T., po stronie wschodniej mieszkała W. O. (1). Następnie wnioskodawca już w latach siedemdziesiątych zamienił się z matką i zamieszkał z rodziną po stronie wschodniej, a matka przeniosła się do dwóch pokoi na stronę zachodnią. J. O. w 1973 roku przeprowadził remont zajmowanej części domu. J. O., T. W. i J. W. (2) (mąż T.) zniechęcali matkę do wspólnego zamieszkiwania, ta zaczęła coraz częściej wyjeżdżać do syna R. zamieszkałego w T.. W 1973 roku W. O. (1) wystąpiła do sądu o uregulowanie sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości w wyniku czego Sąd Powiatowy w B. postanowieniem z 17.06.1974 roku dopuścił ją do współposiadania nieruchomości przez możliwość wyłącznego korzystania z jednego pokoju i współkorzystania z dwóch innych pokoi w części domu po stronie zachodniej (...). W. O. (1) wtedy już zimą mieszkała z synem R., do domu w H. przyjeżdżała coraz rzadziej latem, według twierdzeń wnioskodawcy ostatni raz pod koniec lat siedemdziesiątych, zmarła w 1993 roku. Po śmierci matki R. O. odwiedzał brata kilka razy, następnie kontakt się urwał. Drugą stronę domu zajmował M. W. do swojej śmierci w 2011 roku, obecnie stoi ona pusta.

Wnioskodawca uzasadniając wniosek podnosił, że już od momentu działu spadku po B. O. zainteresowani dokonali podziału nieruchomości do korzystania (quoad usum). Skoro zatem J. O. korzystał z części domu po stronie wschodniej wraz z przynależną działką od roku 1970 to upłynął termin niezbędny do zasiedzenia.

Uczestnik postępowania R. O. podnosił, że W. O. (1) została w zasadzie wyrzucona z domu przez J. O. i J. W. (2). Starali się oni uprzykrzać jej wspólne zamieszkiwanie. Z tego względu przyjeżdżała ona do syna R. cały czas uznając jednak za swoje miejsce zamieszkania H..

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie, jako posiadacz samoistny przez określony czas.

Okres prowadzący do nabycia własności nieruchomości zróżnicowany jest w zależności od tego czy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej czy w złej wierze i wynosi odpowiednio 20 i 30 lat. Okresy te zostały ustalone ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie z dniem 1 października 1990 roku (art. 16 tej ustawy), bowiem art. 172 § 2 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 1965 roku (data wejścia w życie kc) do dnia 30 września 1990 roku, przewidywał jedynie 20-to letni okres samoistnego posiadania nieruchomości prowadzący do nabycia jej własności w przypadku, gdy posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze i okres 10-cio letni w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze. Powyższa zmiana przepisów w zakresie okresów posiadania prowadzących do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia oznacza, że w przypadku, gdy bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się pod rządami przepisów Kodeksu cywilnego (po 1 stycznia 1965 roku) i nie zakończył się przed dniem 1 października 1990 roku, stosować należy przepisy w brzmieniu obowiązującym po 1 października 1990 roku, a więc dłuższe terminy zasiedzenia.

Z powyższego wynika, że dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest ustalenie istnienia łącznie wymienionych wyżej przesłanek. Brak istnienia choćby jednej z nich powoduje niemożność nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia.

Z uwagi na treść art. 206 kc, stanowiącym, że 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, ugruntował się w orzecznictwie pogląd, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela musi udowodnić, że rozszerzył zakres swego

samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 kc, musi więc wykazać, że zmanifestował je w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia, nie jest wystarczająca sama świadomość posiadania samoistnego (por. I CSK 55/15 - postanowienie SN z dnia 10-02-2016, Legalis numer 1461051, II CSK 774/14 - postanowienie SN z dnia 06-11-2015, Legalis numer 1378814, V CSK 324/13 - postanowienie SN z dnia 08-05-2014, Legalis numer 1061023).

Co więcej w sprawie o zasiedzenie idealnej części nieruchomości innego współwłaściciela nie ma zastosowanie art. 339 kc (domniemanie samoistności posiadania). Tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie III CSK 280/13 (Legalis numer 1180425), tak samo SN w postanowieniu z dnia 4 lipca 2014 r. w sprawie II CSK 622/13 (Legalis Numer 1061840). Pogląd ten należy w pełni podzielić, albowiem odmienne zapatrywanie prowadziłyby do zbyt łatwej utraty prawa własności przez współwłaściciela na rzecz innych współwłaścicieli tylko wskutek braku faktycznego władztwa na rzecz. W postanowieniu z dnia 12 lutego 2015 r. Sąd Najwyższy wskazał, że z samego faktu niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie mogą wynikać dla współwłaściciela wykonującego to władztwo żadne ułatwienia w zasiedzeniu, skoro jest to ich prawo, a nie obowiązek. O charakterze władztwa współwłaściciela domagającego się stwierdzenia zasiedzenia decyduje jego zachowanie, a nie bierność innych współwłaścicieli (IV CSK 251/14, Legalis numer 1187424).

Biorąc powyższe pod uwagę, jak też zgromadzony w sprawie materiał dowodowy uznać należy, iż J. O. nie wykazał owej zmiany swego władztwa nad rzeczą i manifestacji tej zmiany w stosunku do pozostałych współwłaścicieli. Problemem od początku był fakt, że było trzech współwłaścicieli, a dom bliźniak tylko jeden z dwoma mieszkaniami. Część domu po stronie wschodniej (wraz z częścią działki) samodzielnie wnioskodawca wykorzystywał już jak sam wskazał od roku 1970, w roku 1973 przeprowadził remont. Swoimi działaniami, przy współdziałaniu rodziny siostry doprowadził do wyprowadzenia się swojej matki do brata R., jednak nie pozbawiło to jej posiadania rzeczy. Wyrazem tego była chociażby sprawa o ustalenie podziału nieruchomości do korzystania, która rozstrzygnięta się dopiero 30.07.1974 roku, a jej uczestnikami byli wszyscy współwłaściciele. Po tej dacie teoretycznie mógł rozpocząć bieg termin zasiedzenia (wówczas dwudziestoletni – zła wiara wnioskodawcy), nie doszło jednakże do zmanifestowania rozszerzenia posiadania wnioskodawcy w stosunku do W. O. (1). Wszelkie faktyczne podziały miały miejsce wcześniej, a ustaliły się w czasie jeszcze podejmowanych prób zamieszkiwania przez W. O.. Działania pozostałych współwłaścicieli zmierzające do wymuszenia na W. O. (1) zaprzestania wykonywania faktycznego władztwa nad rzeczą nie doprowadziły do objęcia przez wnioskodawcę jej udziału w nieruchomości w samoistne posiadanie. Na niewłaściwe działania współwłaścicieli w stosunku do W. O. wskazują wiarygodne zeznania świadka T. O. (k. 288) i słuchanego w charakterze strony R. O. (k. 288v-289v), albowiem korelują one z listami wysłanymi przez samą W. O. (k. 72-76). Zauważyć trzeba, że wskazany wyżej teoretyczny termin rozpoczęcia biegu zasiedzenia nie zakończyły się przed śmiercią W. O. (1993 r.), zatem zasadne wydaje się uznanie, iż konieczne byłoby również zmanifestowanie rozszerzenia charakteru posiadania również w stosunku do nowego współwłaściciela R. O., co nie nastąpiło. Zeznania świadka H. G. (k. 243v) nic do sprawy nie wniosły, albowiem świadek jest sąsiadką wnioskodawcy dopiero od 1991 roku, mało wiarygodne są zeznania świadka B. K. (k. 243v-244), gdzie wskazuje na poprawne stosunki wnioskodawcy z W. O. albowiem jest ona córką wnioskodawcy, bezpośrednio zainteresowaną rozstrzygnięciem tej sprawy. Podobnie, wobec treści listów W. O., trudno uznać za wiarygodne zeznania wnioskodawcy (k. 365v) o poprawnych stosunkach z matką.

Na wniosek wnioskodawcy sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenia granic faktycznego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę. Opinię biegłego S. W. (k. 320-321) uznać należy za w pełni wiarygodną, jednak okazała się ona nieprzydatna dla sprawy wobec niewykazania przez wnioskodawcę przesłanek niezbędnych do zasiedzenia.

W związku z powyższym uznać należy, że wnioskodawca nie wykazał samoistnego posiadania części udziału w nieruchomości należącego do jego matki (obecnie do R. O.), zatem wniosek podlegał oddaleniu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520§2 kpc obciążając obowiązkiem ich poniesienia wnioskodawcę. O kosztach zastępstwa prawnego orzeczono zgodnie z §8 pkt 1 i §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia

przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (DZ. U. Nr 163, poz. 1348 z późn.zm.).
Nieuiszczonymi wydatkami w sprawie obciążono wnioskodawcę.